

Bijlage A
Beoordeling zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Ridderkerk-West



Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 4 juni 2007

Het ontwerpbestemmingsplan Ridderkerk-West heeft conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) met ingang van 1 december 2006 tot en met 11 januari 2007 ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn negenentwintig zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn zienswijzen ingediend door de volgende personen:

1. Oasen, Postbus 122, 2800 AC GOUDA
2. R.J. Stomph, Seringenstraat 5, 2982 BT RIDDERKERK*;
3. Familie P.G. Hoozemans, Seringenstraat 7, 2982 BT RIDDERKERK*;
4. A. van Rijs, Seringenstraat 9, 2982 BT RIDDERKERK*;
5. P. Konings, Seringenstraat 11, 2982 BT RIDDERKERK*;
6. M. van Noordenne, Seringenstraat 17, 2982 BT RIDDERKERK*;
7. Familie Ilmer, Seringenstraat 19, 2982 BT RIDDERKERK*;
8. H. Opschoor, Seringenstraat 21, 2982 BT RIDDERKERK*;
9. R.A. Oostdijk, Seringenstraat 23, 2982 BT RIDDERKERK*;
10. A.H. Schreuder, Seringenstraat 25, 2982 BT RIDDERKERK*;
11. Mevrouw E. Broeders-Teeuwissen, Seringenstraat 27, 2982 BT RIDDERKERK*;
12. J. van Rotterdam, Seringenstraat 31, 2982 BT RIDDERKERK*;
13. H.J. Vester, Ferdinand Bolstraat 6, 2981 CC RIDDERKERK*;
14. W.A. Lakerveld / T.A. Crezée, Ferdinand Bolstraat 8, 2981 CC RIDDERKERK*;
15. H.B. Martinu, Ferdinand Bolstraat 10, 2981 CC RIDDERKERK*;
16. Pastorie Bethelkerk, Ferdinand Bolstraat 12, 2981 CC RIDDERKERK*;
17. T.I. Schimmer, Ferdinand Bolstraat 26, 2981 CC RIDDERKERK*;
18. J.W. van der Stel, Ferdinand Bolstraat 30, 2981 CC RIDDERKERK*;
19. R. de Ruijter, Lagendijk 191, 2981 EL RIDDERKERK*;
20. E.M. Mans, Lagendijk 191a, 2981 EL RIDDERKERK;
21. C.N. Struijker Boudier-Spruyt, Seringenstraat 13, 2982 BT RIDDERKERK;
22. De heer P. Leonard, Ferdinand Bolstraat 28, 2981 CC RIDDERKERK;
23. Familie J. Visser, Ferdinand Bolstraat 32, 2981 CC RIDDERKERK;
24. De heer C.G.J. Broeders, Seringenstraat 27, 2982 BT RIDDERKERK;
25. DHV B.V., Postbus 1132, 3800 BC AMERSFOORT;
26. De heer A.C. van Nes, Burgemeester de Zeeuwstraat 21, 2981 AE RIDDERKERK;
27. Familie A. van Nes, Lagendijk 78, 2981 EN RIDDERKERK;
28. De heer ir. L. Kranendonk en mevrouw A. Kranendonk-van der Sluis, Leklaan 46-48, 2987 EK RIDDERKERK;
29. Home Line B.V., Postbus 3029, 2980 DA RIDDERKERK;

* de personen genoemd onder 2 tot en met 19 hebben eveneens aparte zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Ridderkerk-West ten aanzien van de procedure. Deze zienswijzen worden bij de beantwoording van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

De ingekomen zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat.

Ad. 1. Oasen.

Gesteld wordt dat in het belang van duurzame drinkwatervoorziening in Ridderkerk het milieubeschermingsgebied een prominentere rol in het bestemmingsplan moet krijgen.

Reactie

Na overleg met Oasen wordt in de toelichting van het bestemmingsplan een figuur opgenomen (pagina 66) met, naast de in het bestemmingsplan opgenomen waterwinlocatie, de boringsvrije zone en het grondwaterbeschermingsgebied. De bescherming van deze gebieden is vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Ad. 2. t/m 20. R.J. Stomph, Familie P.G. Hoozemans, A. van Rijs, P. Konings, M. van Noordenne, Familie Ilmer, H. Opschoor, R.A. Oostdijk, A.H. Schreuder, Mevrouw E. Broeders-Teeuwissen, J. van Rotterdam, H.J. Vester, W.A. Lakerveld / T.A. Crezée, H.B. Martinu, Pastorie Bethelkerk, T.I. Schimmer, J.W. van der Stel, R. de Ruijter en E.M. Mans.

De ontvangen reacties met betrekking tot de locatie Lagendijk 104-106 zijn in hoofdstuk 9 van het ontwerpbestemmingsplan (pagina 82 -88) opgenomen en komen deels overeen met onderstaande zienswijzen.

- a. Gesteld wordt dat de inspraakprocedure een wassen neus is geweest. De data van bijeenkomsten voor inspraak van omwonenden (aan het einde van de zomervakantie) en het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan (december-januari) zijn wel op wonderlijke en onhandige data gedaan. Plan A heeft nooit de voorkeur van de omwonenden gehad. De inbreng van omwonenden is niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

In de Notitie Woningbouwlocaties van april 2002 is voor de locatie Lagendijk 104–106 een eerste verkavelingschets opgenomen. De locatie betreft de gronden van het voormalige tuindersbedrijf van de gebroeders Van Pelt aan de Lagendijk. De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen het stedelijke gebied van Ridderkerk maar wordt gekenmerkt door een min of meer verscholen ligging tussen de Lagendijk, de begraafplaats en de woonbuurten aan de Ferdinand Bolstraat en de Seringenstraat.

Het gebied is bijzonder geschikt, door de groene setting, de goede ontsluitingsmogelijkheden, de nabijheid van het centrum en de oude landschappelijke structuren, voor de ontwikkeling van eengezinskooptwoningen, twee onder een kap- en vrijstaande woningen mogelijk in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. De aanwezigheid van waterlopen aan nagenoeg alle zijden van de locatie maakt het gebied ook geschikt om de voor de gemeente en de waterbeheerder belangrijke wens tot meer waterberging binnen het stedelijk gebied te realiseren door het vergroten van het beschikbare wateroppervlak.

Op 10 december 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de locatie te ontwikkelen conform het principe “particulier opdrachtgeverschap”.

Om de geïsoleerde ligging en de ruimtelijke kwaliteit van de in particulier opdrachtgeverschap te realiseren woonomgeving te waarborgen is voor het gebied een beeldkwaliteitplan opgesteld dat tezamen met het ontwerpbestemmingsplan één inspraakprocedure zal doorlopen.

Om bij de ontwikkeling van het gebied goed rekening te houden met de wensen van de huidige omwonenden heeft de gemeente besloten om in een betrekkelijk vroeg stadium van het planproces een werkconferentie te organiseren. Tijdens deze op 27 augustus 2003 gehouden werkconferentie kregen de omwonenden de gelegenheid om al schetsende de eigen ideeën, wensen en aandachtspunten voor de inrichting van het terrein aan te dragen. Het idee om alle aanwezigen in

groepen van circa 5 personen te laten schetsen is verlaten omdat bleek dat al 25 tot 30 huiseigenaren waren verenigd in een bewonersgroep. Op deze avond hebben de in drie groepen verdeelde omwonenden drie inrichtingsschetsen voor het gebied opgesteld en gepresenteerd. De belangrijkste uitgangspunten voor de schetsen waren de inrichting van het gebied ten behoeve van 15 – 35 woningen en het opnemen van minstens twee ontsluitingen voor het autoverkeer.

De resultaten van de werkconferentie zijn vertaald naar twee stedenbouwkundige verkavelingmodellen. Vervolgens zijn van deze modellen een beschrijving en een analyse van sterke en zwakke punten opgesteld. Beide modellen zijn tijdens een informatieavond op 26 augustus 2004 voorgelegd aan de omwonenden. Na afloop van de informatieavond hebben de omwonenden tot en met 10 september 2004 de tijd gehad om schriftelijk te reageren. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door 5 omwonenden.

De inbreng van de omwonenden is meegenomen bij de verdere procedure tot invulling van de bestemmingstoedeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De uiteindelijke inrichting van het gebied wordt echter niet door omwonenden alleen bepaald maar door eisen en wensen van diverse partijen met verschillende belangen af te wegen, waar mogelijk te combineren en de uiteindelijke uitkomsten in het bestemmingsplan op te nemen. Van beide varianten is uiteindelijk variant A verder uitgewerkt en in het voorontwerpbestemmingsplan dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen opgenomen.

De nu in het ontwerpbestemmingsplan op hoofdlijnen bestemde inrichting zorgt voor een betere doorbreking van de genoemde geïsoleerde ligging van het gebied en maakt een bijzondere vormgeving van het openbaar groen mogelijk. Door de clustering binnen het gebied is het mogelijk om woningtypen binnen het gebied in onderlinge samenhang te groeperen en kan fragmentatie van verschillende architectuur- en bouwstijlen worden tegengegaan. Door de hoofdontsluiting grotendeels te projecteren in de oostrand van het gebied en een aanzienlijk deel van de woningen te oriënteren op een representatief vorm te geven openbare ruimte wordt de vorming van een introverte woonbuurt voorkomen. De openbare groene randen richting de omliggende bestaande woningen garanderen de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling.

Om bovengenoemde redenen leidt het verzoek niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Gevraagd wordt naar het resultaat van het gesprek met de wethouder in het bestemmingsplan.

Reactie

Na alle gevoerde overleggen waarbij omwonenden hun standpunten (bij herhaling) kenbaar hebben gemaakt zijn op 15 maart 2006, ondertekend door 29 omwonenden, gericht aan het college van burgemeester en wethouders en de raads- en commissieleden wederom opmerkingen op schrift gesteld over de woningbouwplannen op het terrein Lagendijk 104-106.

Deze brief is aanleiding geweest om vertegenwoordigers van de bewonersgroep uit te nodigen voor een gesprek met de wethouder Ruimtelijke Ordening. Tijdens dit gesprek zijn de bezwaren nogmaals aangehoord.

In het gesprek is ook aangegeven dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure en de beeldkwaliteitplanprocedure allereerst reacties en vervolgens zienswijzen kunnen worden ingediend.

Voor wat betreft de inhoud van de brief zijn de belangrijkste bezwaren de ontsluiting op de Ferdinand Bolstraat (Reactie f.), de hoogte van het cluster 'stedelijk modern' (Reactie j. / Reactie k.) en het omgaan met potentiële schade door bouwwerkzaamheden.

Dit laatste aspect is apart behandeld door het uitvoeren van een bouwkundige nulmeting door de gemeente voorafgaand aan het starten van de werkzaamheden in het gebied Lagendijk 104-106. De rapportages hiervan zijn op 4 augustus 2005 aan de omwonenden toegezonden. De rapportage dient ter ondersteuning voor de woningeigenaren indien er bij aanvang van de werkzaamheden

door de desbetreffende uitvoerder een uitgebreide bouwkundige inspectie zal plaatsvinden. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Gevraagd wordt waarom de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan ruim een jaar later zijn aangeboden.

Reactie

Eén van de onderwerpen in het ontwerpbestemmingsplan is een beantwoording van de ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan en aanpassing danwel aanvulling van het bestemmingsplan. Tussen het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan zijn meerdere onderzoeken verricht naar diverse aspecten waaronder enkele relevante milieuaspecten.

- d. Gevraagd wordt om de planschade voorafgaand aan de bouw te regelen.

Reactie

Planschadeverzoeken kunnen op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) pas worden ingediend indien het besluit, in dit geval het bestemmingsplan Ridderkerk-West, onherroepelijk is geworden doch niet later dan vijf jaar na het onherroepelijk worden. Het vooraf toekennen van de planschade is niet mogelijk. Het van te voren 'afkopen' van planschade zou kunnen maar is niet overwogen omdat niet is gebleken dat het de omwonenden primair om geld ging.

Aanvulling door de heer Hoozemans, Seringenstraat 7

- e. Gesteld wordt dat de wijziging van het bestemmingsplan gepaard gaat met claims voor planschade. Het is gewenst om een inventarisatie uit te voeren voordat de wijziging wordt overwogen.

Reactie

Bij de exploitatieberekening van de gemeente is een stelpost opgenomen voor eventuele planschadebedragen. De wijziging van het bestemmingsplan is hiermee financieel-economisch uitvoerbaar. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- f. Gesteld wordt dat er bezwaren zijn tegen de autobrug naar de Ferdinand Bolstraat. Als de weg in de nieuwe wijk een doorgangsroute wordt dan is het risico op sluipverkeer groot. Een alternatief is een fietsbrug die wel in nood vrachtautobelastbaar is, maar in principe met een te ontgrendelen paaltje wordt afgesloten.

Reactie

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in de vorm van 27 kavels zijn de twee bestaande woningen, Lagendijk 104 en 106 gesloopt. Aan het terrein grenzen nog twee woningen gelegen aan de Lagendijk 108 en 110. Aan de Lagendijk worden 3 kavels met hun ontsluiting georiënteerd op de dijk. In totaal zullen er dus 24 kavels via de aan te leggen ontsluitingsweg worden ontsloten op de Lagendijk of de Ferdinand Bolstraat. Gelet op de clusterindeling van het terrein zullen er circa 14 kavels worden ontsloten op de Ferdinand Bolstraat. Uitgaande van 6 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal zijn dit circa 84 autobewegingen per 24 uur over de Ferdinand Bolstraat. Uitgaande van 2 auto's die per woning in de ochtend- en/of avondspits vertrekken is er sprake van circa 28 auto's die vertrekken of arriveren via de Ferdinand Bolstraat naar de Burgemeester de Zeeuwstraat. Het is niet de verwachting dat de nieuwe ontsluitingsweg, gelet op de ligging, inrichting en profiel voor de 24 kavels in het gebied als sluipverkeerroute zal gaan dienen.

Bij een geschetste drukte van de kruising Ferdinand Bolstraat / Burgemeester de Zeeuwstraat / Rembrandtweg zal de ontsluiting via de kruising Lagendijk / Burgemeester de Zeeuwstraat een alternatief zijn voor het beperkte aantal verkeersbewegingen van de bewoners.

Het is ruimtelijk en verkeerstechnisch niet gewenst om het gebied via één ontsluiting op het wegennet van Ridderkerk aan te sluiten. Deze randvoorwaarde is en blijft van kracht bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Het verzoek leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

- g. Gesteld wordt dat er bezwaren zijn tegen de locatie van de brug naar het voetpad langs het kerkhof. De brug zal leiden tot uitbreiding van de hinder van bromfiets- en fiets hinder op het voetpad langs het kerkhof door onder andere pizzakoeriers.

Reactie

Het huidige voetpad langs de begraafplaats (Seringenstraat 31 – Lagendijk 110) wordt gebruikt door fietsers en bromfietsers. Aan beide uiteinden van het voetpad zijn wel obstakels aangebracht voor (brom)fietsers, echter wandelwagens en rolstoelen dienen ook van dit voetpad gebruik te kunnen maken.

De aanleg van de voetgangersbrug vergroot de wandelmogelijkheden rond de Blaakwetering. Langs de Blaakwetering zijn diverse bestaande wandelmogelijkheden. Met het toevoegen van een wandelmogelijkheid vanaf de Ferdinand Bolstraat via de noordzijde van het plangebied en met voetgangersbruggen naar de Seringenstraat richting de Goede Herderkerk ontstaat er een aanvulling op de bestaande looproutes rond de Blaakwetering. Het vergroten van de wandelmogelijkheden weegt in dit geval zwaarder dan een vooralsnog vermeende toename van hinder. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- h. Gesteld wordt dat de woningen op het terrein Lagendijk 104-106 de geluidsnormen die wettelijk zijn bepaald overtreden. De gemeente hanteert eigen normen en niet de wettelijk vastgestelde normen. Er wordt uitgegaan van berekeningen en niet van metingen en de geluidsnormen worden buiten toegepast en niet in pandig waardoor de geluidbelasting in de zomer hoger zal zijn als er ramen worden geopend. Er wordt gesteld dat de berekeningen over de geluidbelasting in het gebied Lagendijk 104-106 niet kloppen. De belasting is namelijk voor meetpunt a: 60,8 dB(A), b: 58,3 dB(A), c: 57,4 dB(A), d: 57,1 dB(A), e: 56,3 dB(A) allen boven de uiterste grenswaarde ook na aanpassing volgende wens van de provincie en gemeente.

Reactie

De Wet geluidhinder stelt als uiterste grenswaarde voor binnenstedelijke wegen 65 dB(A) en voor autosnelwegen 55 dB(A) vast. Uit de akoestische onderzoeken blijkt dat beide waarden niet worden overschreden. Wel wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden en voor deze overschrijding wordt het verzoek hogere waarden ingediend.

De Wet geluidhinder stelt dat geluid dient te worden berekend en niet gemeten en wel volgens de richtlijnen die in het Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaai 2002 staan beschreven (Wet Geluidhinder, artikel 102, eerste en tweede lid).

Bij het realiseren van de woningen zullen, nadat de hiervoor benodigde procedures zijn doorlopen, maatregelen worden getroffen die erop gericht zijn het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken ten gevolge van het wegverkeer de binnengrenswaarde van 30 dB(A) of 35 dB(A) niet te laten overschrijden. Deze waarden zijn als zodanig opgenomen in het Bouwbesluit en zullen bij de bouwvergunningaanvraag worden getoetst. Het buitenniveau zal de uiterste grenswaarden niet overschrijden. In de toelichting van het bestemmingsplan is verder aandacht besteed aan de mogelijkheid om een geluidsluwe buitenruimte te realiseren. Daarmee wordt ook inzicht gegeven in de aanwezigheid van een geluidsluwe zijde. De Wet geluidhinder geeft aan dat de geluidsgevoelige ruimtes binnen woningen (slaapkamers, woonkamer) bij voorkeur niet aan de hoogst geluidsbelaste zijde worden gesitueerd.

Het is onjuist te veronderstellen dat alle geluidberekeningen van alle bronnen moeten worden opgeteld zoals dat in de zienswijzen is gedaan. Op grond van de Wet geluidhinder moet juist per geluidsbron (per weg) een hogere waarde (indien nodig) worden aangevraagd. Voor één en dezelfde woning worden zo nodig dus meerdere hogere waarden aangevraagd. In het conceptverzoek hogere waarde is daarom per bron een hogere waarde aangevraagd. De Burgemeester de Zeeuwstraat is één van de geluidbronnen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de locatie Lagendijk 104-106 ten gevolge van het verkeer op de Burgemeester de Zeeuwstraat 59 dB(A) bedraagt. De uiterste grenswaarde van deze binnenstedelijke weg bedraagt maximaal 65 dB(A) en wordt niet overschreden. Een verzoek hogere waarden voor de Burgemeester de Zeeuwstraat kan derhalve worden aangevraagd en is inmiddels vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Om bovengenoemde redenen leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- i. Gesteld wordt dat het groen verdwijnt door bebouwing van het terrein. Het groen zoals dat in het plan is aangegeven zal versmallen en doodlopen in plaats van het doortrekken van het groengebied naar de begraafplaats toe.

Reactie

Bij de inrichting van het terrein aan de Lagendijk 104-106 worden de bestaande waterlopen verbreed en worden de oevers van het terrein zodanig breed uitgevoerd dat er sprake is van natuurlijke oevers met meer mogelijkheden voor groeninrichting en extra capaciteit voor waterberging. Door de inrichting langs de randen van het terrein, richting de omliggende bestaande woningen, wordt de Blaakwetering verbreed van 5 naar circa 10 meter met een oever van 8 meter. Aan de zijde van de Ferdinand Bolstraat wordt de waterloop met een breedte van 7 meter voorzien van 'inhammen' tot 15 meter breed en een oever variërend van 8 tot 15 meter. Het groen wordt langs de randen van het gebied verbreed ook richting de begraafplaats. Naast ruimte voor bebouwing is er derhalve ook veel ruimte voor openbaar gebied in de vorm van waterpartijen en groengebieden. De totale inrichting van het terrein is gericht op een verantwoorde overgang tussen het nieuwe woongebied naar de bestaande omgeving. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- j. Gesteld wordt dat de goothoogte nu maximaal 9 à 10 meter is en dat tijdens inspraakrondes is toegezegd dat de goothoogte maximaal 4 meter zou bedragen.

Reactie

De bouwhoogte(n) van de verschillende kavels verschilt per typologie van de clusters waarbinnen de woningen worden gerealiseerd. Bij de indeling van de woningtypes wordt een onderscheid gemaakt tussen goothoogte (hoogte snijpunt muur en dakvlak) en bouwhoogte (nok van het dak, hoogste punt woning).

Bij de woningen in de clusters van de Lagendijk, traditionele stijl en villa stijl, past een schuin dak in de beeldkwaliteit van het gewenst type woning. De goothoogte bedraagt respectievelijk 4-6 meter, 4,5 meter en 6 meter met een bouwhoogte van maximaal 10 tot 11 meter.

De woningen in het cluster tegenover de Seringenstraat sluiten qua beeld aan op de uit 3 bouwlagen met plat dak bestaande drive-in woningen. In dit cluster 'modern stedelijk' wordt de kubistische bouwwijze mogelijk gemaakt met een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter er worden zo platte daken met eventueel gedeeltelijk (flauwe) schuine daken in dit cluster voorgeschreven.

Tijdens de eerste informatieavond (27 augustus 2003) is als algemeen punt door de omwonenden naar voren gebracht 'woningen met 1 bouwlaag en daarop een kapconstructie, goothoogte van ongeveer 4 meter'. Deze wens is uiteraard gehoord. De exacte goot- en bouwhoogte is voor het eerst beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan (oktober 2005). Een toezegging in het voortraject over een maximale goothoogte nog voordat de (concept) inrichting van het woongebied was gemaakt is niet gedaan. Het aansluiten van de nieuwe woningen qua architectuur en

bouwhoogte op de aangrenzende bestaande woningen weegt in dit geval zwaarder dan een verplichte goothoogte van 4 meter. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- k. Gesteld wordt dat het type woningbouw 'modern stedelijk' storend zal zijn tegenover het beeld van de bestaande woningen aan de Seringenstraat. De kubistische woningbouw op deze locatie verstoort ook het landelijk beeld mede gelet op het feit dat de 'drive-in' woningen aan de Seringenstraat op de eerste verdieping wonen.

Reactie

De minimale afstand, vanaf de Seringenstraat 31 tot de mogelijke voorgevel van de dichtstbijzijnde woning van het cluster modern stedelijk bedraagt 44 meter. De ruimte tussen beide woningen wordt, gerekend vanaf de Seringenstraat, ingevuld met de achtertuin(en) van de woningen aan de Seringenstraat, een groenstrook met voetpad langs de blaakwetering, de waterloop (blaakwetering zelf) met een breedte van circa 10 meter, een talud met groenstrook circa 8 meter, voetpad/ rijbaan en voortuinen van de nieuwe woningen.

De kubistische woningbouw in het cluster tegenover de Seringenstraat sluit aan op de kubistische woningbouw van de woningen aan de Seringenstraat zelf. De 'drive-in' woningen bestaan uit drie bouwlagen met plat dak en zijn uitgangspunt geweest voor de kenmerken van het cluster modern stedelijk. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad. 21. C.N. Struijker Boudier-Spruyt.

- a. Gesteld wordt dat de brug naar het voetpad langs de begraafplaats leidt tot verkeershinder van bromfietzers en fietsers op het voetpad langs de begraafplaats richting Seringenstraat. Er wordt met de aanleg van deze brug een circuit gerealiseerd dat door o.a. pizzakoeriers gebruikt gaat worden in plaats van het behouden van het rustige voetpad langs de begraafplaats.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de brug die het terrein verbindt met het bestaande voetpad langs de begraafplaats wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 g. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. Gesteld wordt dat de woningen op het terrein Lagendijk 104-106 de geluidsnormen die wettelijk zijn bepaald overtreden. De gemeente hanteert eigen normen en niet de wettelijk vastgestelde normen. Er wordt uitgegaan van berekeningen en niet van metingen en de geluidsnormen worden buiten toegepast en niet inpandig waardoor de geluidbelasting in de zomer hoger zal zijn.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de geluidsnormen wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 h. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Gesteld wordt dat het groen verdwijnt door bebouwing van het terrein. Het groen zoals dat in het plan is aangegeven zal versmallen en doodlopen in plaats van het doortrekken van het groengebied naar de begraafplaats toe.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de groeninrichting van het terrein wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 i. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. Gesteld wordt dat de goothoogte nu maximaal 9 à 10 meter is en dat tijdens inspraakrondes is toegezegd dat de goothoogte maximaal 4 meter zou bedragen.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de goothoogte van de nieuwe woningen wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 j. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad. 22. De heer P. Leonard.

- a. De opmerkingen zoals deze op 23 november 2005 zijn gemaakt tegen het voorontwerpbestemmingsplan Ridderkerk-West worden opnieuw ingebracht.

Reactie

De eerder gemaakte opmerkingen van 23 november 2005 zijn opgenomen op pagina 81 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (hoofdstuk 9 Resultaten inspraak en overleg). De beantwoording is op de pagina's 87 en 88 verwoord. Daarnaast wordt verwezen.

- b. Gesteld wordt dat ten aanzien van de milieueisen op het gebied van geluidbelasting en fijnstofbelasting het "Van Peltterrein" niet geschikt is voor woningbouw omdat de grenswaarden worden overschreden.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de geluidbelasting voor de locatie Lagendijk 104-106 wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 h.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat als bijlage 6 het Onderzoek luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de locatie Lagendijk 104-106 wordt voldaan aan de in de betreffende prognosejaren geldende grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit (Blk 2005).

Om bovengenoemde redenen leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 23. Familie J. Visser.

- a. Gesteld wordt dat vanaf het begin van de inspraakprocedure een ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Lagendijk 104-106 door de gemeente is opgesteld en dat de inspraakprocedure geen recht heeft gedaan aan de belangen van omwonenden.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de inspraakprocedure wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 a. Er is géén sprake van een reeds vooraf opgesteld bestemmingsplan voor de locatie Lagendijk 104-106.

- b. Gesteld wordt dat er bezwaren zijn tegen de 2^e ontsluitingsweg van het terrein Lagendijk 104-106 via de Ferdinand Bolstraat. De eis van twee ontsluitingen wordt wel aan het nieuwe woongebied gesteld maar aan andere straten en terreinen niet. De ontsluiting via de Ferdinand Bolstraat levert een onevenredige verslechtering van het woonmilieu op voor de huidige bewoners op het gebied van verkeer, milieu en woongenot. Gesteld wordt dat er sprake is van circa 185 autobewegingen van 27 kavels en 4 bestaande kavels over twee ontsluitingswegen. Bij een gelijke verdeling zal sprake zijn van een verdubbeling van het autoverkeer in de Ferdinand Bolstraat. Gevreesd wordt voor sluipverkeer vanaf de Lagendijk naar de Burgemeester de Zeeuwstraat en omgekeerd voor bestemmingen buiten de nieuwe locatie. Daarnaast zorgen eventuele praktijkruimten op de nieuwe locatie voor extra verkeersbewegingen. Gevreesd wordt ook voor een onevenredige verdeling van de voertuigen over de ontsluitingswegen Lagendijk en Ferdinand Bolstraat waarbij de laatste meer verkeer krijgt dan de Lagendijk.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de ontsluiting via de Ferdinand Bolstraat wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 f.

Indien een eigenaar van een kavel een praktijkruimte wil beginnen zal deze moeten voldoen aan Artikel 8 Woondoeleinden (W) lid 8 bijzonder gebruiksvoorschrift (pagina 12 van de voorschriften) waarbij ook de verplichting is te voorzien in voldoende parkeergelegenheid én het verkeer op normale wijze moet worden afgewikkeld. Dit biedt voldoende waarborgen om niet tot onaanvaardbare hinder te leiden. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad. 24. De heer C.G.J. Broeders.

- a. Gesteld wordt dat ter hoogte van de geplande woningbouw op het terrein aan de Lagendijk 104-106 de wensnorm voor geluid met een factor 10 wordt overschreden.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de geluidsnormen wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 h. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. Gesteld wordt dat er nergens rekening gehouden is met het optellen van de geluidsbronnen. Als deze bronnen wel worden opgeteld komt de waarde boven de 55 dB(A) uit. De opgetelde geluidwaarde kan worden verlaagd door achter het geluidscherm langs de A15/ A16 een bomenpartij aan de planten die doorloopt richting de Verbindingsweg, de huidige bomen hebben geen dempende functie en de strook is veel te smal voor enig effect. Op grond van het Poly Milieu boekje geeft een bos een reductie van 1 tot 2 dB(A) en een dicht bos 5 tot 8 dB(A).

Gesteld wordt de geplante coniferen langs de begraafplaats voorlopig nog geen geluidsreductie geven en de functie van de gerooide bomen niet kunnen overnemen.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de geluidsnormen wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 h.

Een geluidsreductie door de aanplant van een beperkte strook bomen zal verwaarloosbaar zijn, mede gezien de grote afstand die overbrugd dient te worden tot het plangebied en de geluidswerende capaciteit van de tussenliggende begraafplaats. Bovendien zal eventuele geluidsreductie als gevolg van bomen voornamelijk 's zomers aanwezig zijn. Anderzijds zorgen bomen ook voor een verstrooiing van het geluid, wat juist weer meer geluidhinder kan opleveren. Overigens acht de wetgever het akoestisch effect van bomen niet relevant voor de berekening van de geluidsbelasting. Dergelijke specifieke elementen kunnen niet worden meegenomen in geluidsberekeningsmethoden die de wet voorschrijft. Tenslotte wordt opgemerkt dat niet de autosnelwegen maar juist de binnenstedelijke wegen het meeste bijdragen aan de geluidbelasting op de ontwikkelingslocaties. Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld is een onderbouwd verzoek om vaststelling van een hogere grenswaarde gedaan aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. In dat kader zijn ook zienswijzen op dit gebied beoordeeld. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben inmiddels hogere waarden vastgesteld conform verzoek.

- c. Gesteld wordt dat in het hoofdstuk 'analyse plangebied' (pagina 20 toelichting) onder openbaar vervoer de toekomstige geluidsproductie van de tramlijn, waarvan het tracé nog niet vast ligt, in het bestemmingsplan moet worden meegenomen.

Het weglaten van de Tramplus in de akoestische berekeningen is niet handig omdat de geluidsproductie hiervan bekend is. Straks is een tracé onmogelijk door een te hoge geluidsbelasting op de gevels. Daarnaast wordt gesteld dat de frequentie van het bustransport vastligt in het bestemmingsplan en dat dit zonder artikel 19 procedure niet meer kan worden gewijzigd.

Reactie

Zoals in de zienswijze al wordt vermeld is de ligging van het tramtracé nog niet duidelijk. Het (eventuele) tracé kan daarom ook nog niet worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Pas indien duidelijk is of en waar het tracé wordt aangelegd kunnen berekeningen worden uitgevoerd, waaronder akoestische berekeningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de huidige frequentie van het bustransport aangegeven. De toelichting is echter niet juridisch bindend. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan de busfrequentie. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. Gesteld wordt dat de versterking van de Burgemeester de Zeeuwstraat als stedelijke as (ontwikkelingsvisie, assen punt 2, pagina 34 toelichting) ongewenst is omdat de wensnorm voor geluid wordt overschreden. Ook al omdat de geluidscontour van 55 dB(A) op 37 meter (tabel 6.5. pagina 53 toelichting) uit de wegas ligt. Verdere versterking van de stedelijke as zal de geluidshinder alleen maar doen toenemen.

Reactie

De Wet geluidhinder stelt als uiterste grenswaarde voor binnenstedelijke wegen 65 dB(A) vast. Uit de akoestische onderzoeken blijkt dat voor de ontwikkelingslocaties de waarden niet worden overschreden. Wel wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden en voor deze overschrijding is een verzoek hogere waarden ingediend. De 65 dB(A) contour van de Burgemeester de Zeeuwstraat ligt op 7 meter uit de weg, ontwikkelingen op minder dan 7 meter uit de weg zijn derhalve op grond van de Wet geluidhinder niet mogelijk.

Voor ontwikkelingen tussen de 65 dB(A) contour en 50 dB(A) contour dient een verzoek hogere waarden voor de Burgemeester de Zeeuwstraat te worden aangevraagd. Deze procedure is met voldoende waarborgen omgeven om binnen het wettelijk kader de gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren.

- e. Gesteld wordt dat verbreding van de Blaakwetering achter de woningen aan de Seringenstraat geen complete oplossing geeft voor het gevoel van een doodlopende watergang. Als optie wordt aangedragen dat tussen de oude begraafplaats en de Seringenstraat een klein waterbekken moet worden gegraven of om de slootkanten helemaal te laten dichtgroeien waardoor het gasverdeelstation niet meer zichtbaar is.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de groeninrichting van het terrein wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 i. Het aanleggen van een waterbekken ter hoogte van de haaksparkeerplaatsen aan de Seringenstraat is geen onderdeel van de ontwikkeling op de locatie Lagendijk 104-106 en niet aan de orde.

Het bestemmingsplan geeft aan waarvoor gronden mogen worden gebruikt en is niet bepalend voor de daadwerkelijke inrichting.

- f. Gesteld wordt dat de Blaakwetering ter hoogte van de woningbouwlocatie Lagendijk een zijarm krijgt die gaat lijken op de hoofdloop. De Blaakwetering moet in haar eigen loop worden versterkt dus niet door haaks erop een breed stuk uit te graven, wat het idee geeft dat de singel vanaf de Riederborgh de hoofdloop is.

Reactie

Zoals in de reactie onder 2 t/m 20 i is gesteld wordt de Blaakwetering al in haar eigen loop versterkt. De watergang tussen de woningbouwlocatie Lagendijk 104-106 en de Ferdinand Bolstraat wordt op enkele plaatsen ook verbreed ten behoeve van de inrichting van de oever en vergroting van het wateroppervlak. De Blaakwetering heeft vanwege de ruimtelijke inrichting met

watergang, natuurlijke oevers en groenstroken aan weerszijden een prominentere uitstraling dan de waterloop vanaf de Riederborgh naar de Lagendijk. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- g. Gesteld wordt dat er een stilstaande poel water ontstaat rond het terrein Lagendijk 104-106 omdat de doorstroming niet in het bestemmingsplan is opgenomen alleen met pijlen in figuur 6 (pagina 67 van de toelichting). Als oplossing wordt aangegeven dat er een kleine stuw in de verbrede loop van de Blaakwetering moet worden aangelegd achter de Seringenstraat, dan wordt het water gedwongen om rond het terrein te stromen.

Reactie

Bij het ontwikkelen van de woningbouwlocatie Lagendijk 104-106 zullen ook de waterpartijen worden aangelegd. Het bestemmingsplan heeft niet de reikwijdte om in dit verband uitspraken te doen over de stroming van het water. Indien dit nodig is kan er met stuwen worden gewerkt om het water rond te laten stromen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- h. Gesteld wordt dat al een paar jaar bekend is dat er vervuiling in de sloot zit maar dat er nog niets aan is gedaan. Gevraagd wordt wat er gedaan wordt aan de nevels van het voor de beregening van de begraafplaats gebruikte vervuilde water. Gevraagd wordt of de vis in de sloot voor consumptie geschikt is, zo niet dan dient er een visverbod te komen.

Reactie

Uit nader onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de waterbodem slecht is en de waterkwaliteit goed is. De vervuilde baggerbodem is afgelopen jaar verwijderd. Het vervuild zijn van het water is dus onbekend, het water kan dus verneveld worden ter beregening. Ten aanzien van consumptie van vis is voorzichtigheid geboden bij vis uit stadswater. De opmerking is overigens geen planologisch relevante zaak in de zin van bestemmingstoedeling in het bestemmingsplan.

- i. Gesteld wordt dat er in 2020 langs enkele wegen een overschrijding plaatsvindt van de grenswaarde voor NO₂ en fijnstof en dat dit ook nog meetbaar toeneemt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de luchtkwaliteit voor de locatie Lagendijk 104-106 wordt verwezen naar de reactie onder 22 b. De zienswijze onderbouwt niet waarom er in 2020 ineens wel sprake zou zijn van overschrijding. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- j. Gesteld wordt dat het een gemiste kans is geweest om plan A en plan B voor de ontwikkeling van het terrein Lagendijk 104-106 met financiële onderbouwing in het voortraject vrij te geven.

Reactie

Niet is onderbouwd waarom sprake zou zijn van een 'gemiste' kans.

- k. Gevraagd wordt of op basis van pagina 62 van de toelichting, bodemkwaliteit, er moestuinen in de nieuwe wijk, locatie Lagendijk 104-106, kunnen worden aangelegd.

Reactie

De woningbouwlocatie Lagendijk 104-106 bestaat uit 27 vrije kavels. Indien de eigenaar van zo'n kavel een moestuin wil aanleggen op het eigen perceel is dit mogelijk. De bodemkwaliteit staat dit gebruik toe.

- l. Gesteld wordt dat de parkeernorm (pagina 38 toelichting, beschrijving locatie Lagendijk 104-106) van 2,0 per woning voor het gebied Lagendijk 104-106 hoger moet worden omdat veel bezoekers van de omliggende kerken nu op de stoep en in de bochten parkeren. Dat maakt de Seringenstraat, vooral op zondagen, bijzonder verkeersonveilig.

Reactie

In de omgeving van de woningbouwlocatie Lagendijk 104-106 liggen kerkgebouwen aan de Seringenstraat (Goede Hederkerk) en de Begoniastraat (Bethelkerk). Het is bekend dat beide kerken voor parkeerdruk zorgen op zondagen. Bij de Bethelkerk zijn om de parkeerdruk te verminderen extra parkeerplaatsen aangelegd. De nieuwe woningbouwlocatie is niet een locatie waar bestaande problemen moeten worden opgelost. Indien er overlast is op zondagen bij de Goede Herderkerk zal hiervoor in de omgeving van de Seringenstraat naar een oplossing moeten worden gezocht. Eén van de mogelijkheden is in de Vuurdoornlaan extra parkeerplaatsen aan te leggen. Hiervoor heeft de groenstrook tussen voetpad en straat de bestemming Verblijfsgebied (VG) waarbinnen het mogelijk is om op termijn extra parkeerplaatsen aan te leggen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- m. Gesteld wordt dat het maaiveld van het terrein Lagendijk 104-106 niet hoger mag komen te liggen dan de Seringenstraat en Ferdinand Bolstraat. Dit om te voorkomen dat de huizen op een terp worden gebouwd. Ook moeten er geen verkeersdrempels komen om hinderlijk opwerpende lichtstralen naar de Seringenstraat te voorkomen.

Reactie

Deze vraag is planologisch, in het kader van het bestemmingsplan, niet relevant. De hoogte van het maaiveld is niet een onderwerp dat in het bestemmingsplan wordt behandeld.

Ter informatie komt het maaiveld van het terrein aan de Lagendijk 104-106 te liggen op - 1,20 NAP. Deze hoogte is overeenkomstig het maaiveld van de woningen gelegen aan de Ferdinand Bolstraat (- 1,20 NAP) en iets lager dan de woningen aan de Seringenstraat (- 1,06 NAP). Bij de inrichting van de locatie zal gelet op het 30 km/h regime in de nieuwe woonbuurt worden gezien of en zo ja waar verkeersremmende maatregelen nodig zijn.

- n. Gesteld wordt dat het pad langs de begraafplaats tussen de Lagendijk en de Seringenstraat een voetpad is en dat dit als zodanig met borden is aangegeven. Gesteld wordt dat de voetgangersbrug ter hoogte van de Seringenstraat 31 naar het nieuwe woongebied ongewenst is. De reden om de brug direct langs de Blaakwetering aan te leggen ten behoeve van een mooie wandelroute wordt niet onderschreven, verder lopen en tussen de nieuwe woningen door is ook mogelijk. Er is nu overlast van pizzakoeriers.

Reactie

Voor de beantwoording ten aanzien van de brug die het terrein verbindt met het bestaande voetpad langs de begraafplaats wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 g. Volgens de verkeersmaatregel ter plaatse (bebording) is er inderdaad sprake van een voetpad.

- o. Gesteld wordt dat de bouwhoogte in het 3^e cluster van de woningen aan de Lagendijk 104-106 (pagina 40 toelichting) maximaal 10 meter bedraagt en dat in de voorschriften artikel 4 vrijstelling kan worden verleend van de maten met ten hoogste 10% dus in totaal een bouwhoogte tot maximaal 11 meter. Deze tolerantie moet voor de nieuwe woningen niet gelden. De tolerantie dient te worden verwijderd uit de voorschriften.

Reactie

Het beeldkwaliteitplan is na vaststelling door de gemeenteraad het toetsingskader voor de bouwplannen op het terrein Lagendijk 104-106. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- p. Gesteld wordt dat in het hoofdstuk 'beeldkwaliteit Lagendijk' (pagina 30 toelichting) grootschalige vernieuwing en schaalvergroting moet worden voorkomen. Dat betekent dat er in heel Ridderkerk geen flats meer gebouwd mogen worden, dus ook geen 'Riedertoren' aan de Boksdorstraat.

Reactie

Deze zienswijze heeft betrekking op het hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit Lagendijk van het ontwerpbestemmingsplan. Zoals de titel al doet vermoeden heeft dit hoofdstuk alleen betrekking op de toekomstige ruimtelijke ingrepen nabij de Lagendijk aanvullend op de criteria uit de Welstandsnota. De opmerking dat dit hoofdstuk voor heel Ridderkerk geldt is onjuist.

- q. Gesteld wordt dat de bereikbaarheid van het park bij de Lohmanstraat voor kinderen die de Populierenlaan moeten oversteken om bij deze speelgelegenheid te komen gevaarlijk is en dat de relatieve rust door verplaatsing van de speelmogelijkheid in het park wordt verlaagd.

Reactie

Vanaf het Prunusplantsoen is het park bij de Lohmanstraat te bereiken via de oversteekplaats van de rotonde bij de Olmenlaan en/of de kruising met verkeerslichten bij de Populierenlaan/ Sportlaan. Ten behoeve van deze nieuwe speelmogelijkheid wordt het park aangepast. In het park blijft er ruimte om te wandelen maar zullen ook enkele gebieden worden ingericht ten behoeve van het spelen. Overigens is dit planologisch niet relevant.

- r. Gevraagd wordt om bij de ontwikkelingsvisie onder routes (pagina 34 toelichting) een punt toe te voegen waarbij de vangrail langs de Lagendijk ter hoogte van de verlegde Hogeweg (T-splitsing) wordt open gemaakt voor voetgangers zodat deze niet over de Lagendijk hoeven te lopen.

Reactie

De aanvulling op de toelichting als mogelijke ontwikkeling wordt ter kennisname aangenomen. Bij het verbeteren van de routes langs de rand van de wijk is het maken van een oversteekplaats een goede aanvulling op het aanleggen van een voet-/fietstunnel in dezelfde verbinding. Overigens is dit planologisch niet relevant.

- s. Gevraagd wordt naar een verduidelijking van het begrip 'stedenbouwkundige redenen' op pagina 83 'Resultaten inspraak en overleg' in het antwoord op de ontvangen reacties tegen het voorontwerp bestemmingsplan Ridderkerk-West.

Gesteld wordt dat de op pagina 83 van de toelichting onder 'Resultaten inspraak en overleg' genoemde autobrug geen draagvlak heeft bij omwonenden.

Gesteld wordt dat op pagina 83 in de eerste alinea wordt gesproken over het behoud van de geïsoleerde ligging van de nieuwe wijk en dat deze wordt tegengesproken in de derde alinea.

Gevraagd wordt naar de reden van het opnemen van een peperdure parkeerbrug in plan B van de locatie Lagendijk 104-106. Gesteld wordt tevens dat de voorkeuren van een enkeling boven die van de hele groep zijn geplaatst en dat beslissingen niet of veel te laat zijn bekendgemaakt.

Gereageerd wordt op de beantwoording van de eerder ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan op pagina 87. De genoemde rotatie van het bouwvlak 'modern stedelijk' heeft betrekking op de bebouwingsgrens van de voorgevels van de

nieuwe woningen en niet op de tuinen van deze woningen. Verwezen wordt naar de meegezonden scan 2843_000 waarin de parkeerstrook is verplaatst het woningblok tegenover de Seringenstraat meer het gebied in is geplaatst, de Blaakwetering kan hierdoor wat natuurlijker kronkelen zoals langs de Jonkheer van Karnebeekweg.

Gereageerd wordt op de beantwoording van de reactie van de VROM-Inspectie ten aanzien van de buiten gebruik gestelde brandstofleiding. Deze leiding dient te worden verwijderd zoals ook de particuliere ondergrondse olietanks moeten worden verwijderd. Zo wordt voorkomen dat deze per ongeluk weer in gebruik wordt genomen.

Gelet op de overige beantwoording wordt gevraagd naar een actief opsporings & verwijderingsbeleid voor ondergrondse leidingen.

Gesteld wordt, gelet op de reactie van de Provincie Zuid-Holland, dat op voorhand ruimte wordt geven aan het oprekken van de geluidsnorm van 50 dB(A) naar 55 dB(A) en dat hiermee de gezondheid en welzijn van de inwoners door de Provincie wordt ondergraven.

Reactie

De vragen die gesteld worden hebben betrekking op de eerdere beantwoording in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze vragen worden niet direct als een zienswijze aangemerkt maar voor de volledigheid kort van een reactie voorzien.

De 'stedenbouwkundige redenen' worden in de navolgende zinnen in de 3^e alinea van pagina 83 verduidelijkt.

Voor de beantwoording ten aanzien van de ontsluiting via de Ferdinand Bolstraat wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 f.

In de eerste alinea op pagina 83 wordt het huidige gebied beschreven. In de derde alinea wordt het gewenste stedenbouwkundig model beschreven waarbij er aandacht is voor de nieuwe woonbuurt in relatie tot de bestaande omgeving.

Voor de beantwoording ten aanzien van de inspraakprocedure wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 a. De in het bestemmingsplan opgenomen uitwerking is de definitieve inrichting van het gebied.

De situatietekening Scan 2843_000 die bij de reactie ad. 5. sub o, pagina 86 en 87 van het ontwerpbestemmingsplan niet werd meegezonden is nu wel ontvangen. In de voorgestelde nieuwe situatie wordt een parkeerprobleem gemaakt en meer groen voorgesteld ter hoogte van de Seringenstraat. De voorgestelde inrichting wordt om de volgende redenen afgewezen:

1. Bij de te realiseren woningen wordt aan de voor- en zijgevels minimaal een strook van vijf meter opgenomen met de bestemming 'Tuin' en de bepaling dat een garage minimaal één meter achter de voorgevelgrens van de bestemming 'Wonen' dient te worden gerealiseerd. Deze afstanden, totaal zes meter, zorgen ervoor dat er minimaal één opstelplaats voor de auto voor de garage is.
2. Rekening houdend met de benodigde manoeuvreerruimte is de ruimte tussen de clusters te krap.

In het kader van een bestemmingsplan kan niet geëist worden dat bepaalde leidingen moeten worden verwijderd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is hét instrument om in overleg te treden met diverse (overheids)instellingen om de belangen in het plangebied van deze organisaties in beeld te krijgen.

Het is ook niet meer dan logisch dat als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan de exacte ligging van ondergrondse leidingen wordt aangegeven.

Voor de beantwoording ten aanzien van de geluidsnormen wordt verwezen naar de reactie onder 2 t/m 20 h.

Ad. 25. DHV B.V.

Namens hoveniersbedrijf Aardoom B.V. heeft DHV B.V. als adviseur van het hoveniersbedrijf een zienswijze ingediend.

- a. Gesteld wordt dat ondanks eerdere correspondentie over diverse plannen:
- de voorstellen tot herinrichting van de bedrijfslocatie niet hebben geleid tot een goede oplossing;
 - het voorstel tot aankoop van grond tussen het bedrijf en de Rotterdamseweg en de hondenuitlaatplaats moet worden heroverwogen;
 - het voorstel tot verplaatsen van het bouwblok richting de omliggende woningen moet worden heroverwogen.

Reactie

Hoveniersbedrijf Aardoom B.V. is in 1974, gedwongen verhuist, vanwege de aanleg van de Rotterdamseweg en de daarbij behorende infrastructurele werken, naar het perceel Hovystraat 1. In 1980 heeft het hoveniersbedrijf nog een aansluitend perceel van de gemeente aangekocht, het bedrijfsterrein heeft sindsdien een oppervlakte van 3.522 m² inclusief bedrijfswoning.

Vanaf 1989 heeft het hoveniersbedrijf haar vraag om vergroting van de bedrijfsruimten bij de gemeente aangekaart. In 1991 is, na overleg met omwonenden en de milieudienst DCMR, geconcludeerd dat het bedrijf door zijn omvang en karakter eigenlijk niet meer past in de woonomgeving en dat uitbreiding van het bedrijf in terrein en/of bebouwing niet mogelijk is. Op basis hiervan is gezamenlijk gezocht naar een passende locatie voor hervestiging, waarbij in beginsel de locatie Kievitsweg/ Rijsingel is onderzocht (bouwtekening Hoveniersbedrijf Aardoom oktober 1991). Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat vestiging op deze locatie niet mogelijk was.

In november 1993 is wederom uitgesproken dat er geen medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van de bedrijfspanden op het terrein aan de Hovystraat 1 en dat er wel de bereidheid is om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijfsterrein. Op 23 november 1993 is dit toegelicht aan het hoveniersbedrijf en haar toenmalige adviseur Groep 5 architecten en stedenbouwers. Locaties in polder Donkersloot (t.o. Scheepmakerstraat) en het baggerdepot zijn in 1994 afgewezen.

In 2002 heeft het hoveniersbedrijf opnieuw contact gezocht met de gemeente Ridderkerk voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het terrein Hovystraat 1. De ruimtelijke situatie is echter ongewijzigd en daarmee ook het standpunt dat aan bedrijfsuitbreidingen geen medewerking wordt verleend.

In de bestemmingsplanprocedure is in overleg met het hoveniersbedrijf de bebouwingsruimte aangepast zodat een niet benut bouwvlak is verplaatst naar de voorzijde van het terrein waar het hoveniersbedrijf een kantoorruimte wenst te realiseren. Deze ontwikkeling past in de randvoorwaarden dat de bedrijfsbebouwing op het perceel niet toeneemt in relatie tot de oude bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

Per brief van 29 januari 2004 het college van burgemeester en wethouders nogmaals duidelijk gemaakt wat zijn standpunt in deze is. Uitbreiding op deze plaats is onbespreekbaar. Bij gewenste groei zal het bedrijf op zoek dienen te gaan naar een andere (minder hinderlijke) bedrijfslocatie niet direct grenzend aan woningen in een woonwijk. Als uitgangspunt is ook medegedeeld dat een

herstructurering van het terrein waarbij het aantal vierkante meters bebouwing niet toeneemt wel tot de mogelijkheden behoort mits er voor de woonomgeving aanvaardbare maatregelen worden genomen (overlast mag niet toenemen).

Na onderling overleg is vervolgens de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om een nieuw kantoorgedeelte op te richten binnen het bouwvlak B(1)ho4 (zw) van maximaal 14 bij 13 meter (182 m²). Dit bouwvlak dient ter vervanging van de verdwenen, niet benutte, bouwmogelijkheden op de achterzijde (nabij de achteruitgang aan de Poesiatstraat) van het perceel van het hoveniersbedrijf.

De in de zienswijze aangehaalde eerdere verzoeken zijn allen reeds van een antwoord voorzien. Om bovengenoemde redenen leidt de zienswijze niet tot een heroverweging en aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Gesteld wordt dat de detailhandelsbestemming (op basis van de oude bestemming 'Tuincentrum') niet wordt gecompenseerd. Tevens wordt het adviseren aan potentiële klanten aangemerkt als detailhandel.

Reactie

De bestemming is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast aan het feitelijk gebruik als hoveniersbedrijf. Eén van de activiteiten, naast opslag van materialen en gereedschappen, is advisering en uitleg aan potentiële klanten (voor zover dit niet op de locatie van de opdrachtgever gebeurt). Deze activiteit maakt onderdeel uit van de bestemmingsomschrijving en kan daarom ook (blijven) plaatsvinden.

Er zijn geen redenen om het wegvallen van de bestemming Tuincentrum ten behoeve van de bestemming 'hoveniersbedrijf B(1) ho' te compenseren. Het bestemmingsplan (kaart en voorschriften) is juist aangepast ten behoeve van het feitelijk ter plaatse aanwezige hoveniersbedrijf.

Om bovengenoemde redenen leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Gevraagd wordt om aan de bestemming toe te voegen welke vervolgfuncties in de toekomst er mogelijk zijn op het perceel.

Reactie

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor een nieuwe invulling van het perceel is niet aan de orde. Gelet op de resultaten van het overleg heeft hoveniersbedrijf Aardoom ingestemd met de nu voorliggende bestemmingstoedeling waardoor het benodigde kantoor kan worden gerealiseerd. Inmiddels is ook een bouwvergunningaanvraag voor dit kantoor ontvangen.

Het aangeven van een vervolgfunctie is pas aan de orde indien er concreet zicht is op een termijn waarbinnen het hoveniersbedrijf een andere locatie betreft. Pas als dit duidelijk is kan er onderzoek plaatsvinden naar de mogelijke functies en bijbehorende (on)mogelijkheden.

Om bovengenoemde redenen leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. Gesteld wordt dat de oppervlakte en/of de bouwhoogte van de bedrijfswoning moet worden vergroot zodat de inhoud (uit het vorige bestemmingsplan) ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt gesteld dat de ruimere bouwmogelijkheden langs de rand van het perceel dat de grens vormt met een poort en woonbebouwing van derden is gerealiseerd in het bestemmingsplan en dat uitbreiding op deze plaats niet aantrekkelijk is.

Reactie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan, artikel 15 mag de inhoud van een bedrijfswoning niet minder dan 150 m³ en niet meer dan 500 m³ bedragen, met dien verstande dat de inhoud van een vrijstaande bedrijfswoning maximaal 1200 m³ mag bedragen. De woning aan de Hovystraat 1 (bestemming TC 3) is een vrijstaande woning en kan aldus maximaal een inhoud hebben van 1200 m³. Op grond van de (oude) plankaart en goothoogte van 3 meter is het echter niet mogelijk om gebruik te maken van de maximale inhoud van 1200 m³.

Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan is de woning wederom bestemd als bedrijfswoning van (in dit geval) het hoveniersbedrijf. De maximale inhoud van een bedrijfswoning is niet geregeld in het bestemmingsplan er is geen sprake van een recht op een bepaalde inhoud, wel is op de plankaart de begrenzing aangegeven waarbinnen een bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd (B(1)ho4).

In tegenstelling tot hetgeen wordt aangevoerd in de zienswijze is het bouwvlak op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan niet verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Ten opzichte van de huidige bestemming is de goothoogte juist verhoogd met 1 meter. Het benoemen van een maximale inhoudsmaat wordt niet meer in een bestemmingsplan opgenomen. Bepalend zijn de goothoogte, de bestemmingsgrenzen van de woonbestemming en de bouwmogelijkheden.

In Reactie onder ad a. is aangegeven dat in overleg met het hoveniersbedrijf en haar adviseur de bouwmogelijkheden voor de nieuwe kantoorruimte is opgenomen nabij de entree van het bedrijf aan de Hovystraat. Uitbreiding aan deze zijde is ten opzichte van de aangrenzende woningen aan de Poesiatstraat en Dr. Kuypersstraat het minst overlastgevend.

Om bovengenoemde redenen leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- e. Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om een overwinteringruimte voor vorstgevoelige planten in bakken en kuipen te realiseren in de vorm van een bescheiden kas (vorstvrij) als extra gebouw op het terrein.

Reactie

Door het bouwen van een kas op het perceel neemt de bebouwing toe. Een kas is aan te merken als een gebouw. Het verzoek om een kas te bouwen is al eerder gevraagd (19 december 2003) en afgewezen (29 januari 2004, kenmerk 04/00225-VROG/nb).

Samenvattend kan er maximaal 409 m² aan bebouwing op het perceel worden gerealiseerd en is een verdere toename van bebouwing niet gewenst in verband met de omliggende woningen (intensivering bedrijf). De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- f. Gesteld wordt dat het bedrijf moet worden wegbestemd óf binnen bepaalde kaders ruimte dient te krijgen om door te ontwikkelen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de kaders zo strak om het bedrijf gelegd dat de toekomstige ontwikkelingen worden belemmerd.

Reactie

Het standpunt inzake de toelaatbaarheid van hoveniersbedrijf Aardoom is tot op heden nog steeds hetzelfde, de ruimtelijke situatie is sinds de vestiging van het bedrijf aan de Hovystraat niet veranderd.

Het bedrijf mag blijven zitten op de huidige locatie met de huidige omvang, maar aan uitbreidingen en een toename van de bedrijvigheid zal geen medewerking worden verleend.

Het, op grond van het oude bestemmingsplan, te benutten bouwoppervlak bedraagt 409 m². In overleg zijn enkele bouwvlakken verschoven waardoor het hoveniersbedrijf een kantoorruimte kan realiseren en het totale bouwoppervlak de 409 m² niet overschrijdt.

Gelet op de bovengenoemde redenen is het bestemmingsplan gericht op het consolideren van het huidige maximale bouwoppervlak van 409 m². Het oprichten van extra bebouwing, in welke vorm dan ook, is niet aan de orde. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 26. De heer A.C. van Nes.

- a. Gesteld wordt dat in het bestemmingsplan op de hoek van de Hogeweg (nabij de Prunuslaan) in lijn met de woningen aan Hogeweg 12 en Hogeweg 16 bebouwing gewenst is ten behoeve van het houden van schapen op het perceel.
Het houden van schapen levert geen economisch voordeel op maar wordt hobbymatig op dit perceel uitgevoerd. De schapen zorgen voor een verlevendiging van het perceel en dragen bij aan de natuurbeleving van omwonenden.

Reactie

De heer A.C. van Nes is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend sectie D no. 2877 groot 10580 m², gelegen met de lange zijde grenzend aan de Hogeweg en de daarachter gelegen woongebouwen aan het Goudenregenplantsoen.

In het verleden zijn er voor dit perceel en overige percelen in de zone tussen de bestaande woonbebouwing (Goudenregenplantsoen en Seringenplantsoen) en de Rijkswegen A15/ A16 bouwplannen ontvangen. Het bestemmingsplan is erop gericht het gebied in de huidige staat te consolideren en het gebied zoveel mogelijk open te houden. De oude bestemming, Agrarische doeleinden zonder gebouwen (Az) is daarom overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het aangehaalde argument door te kijken naar reeds bestaande bebouwing in deze zone pleit er eerder voor niet tot extra bebouwing over te gaan, omdat daarnaar ook weer verwezen kan worden in de toekomst. Het beleid is er juist op gericht, voorzover nog mogelijk, een (groene) ecologische verbindingzone rondom de woonbebouwing in stand te houden.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden, zonder gebouwen (Az)'. De gerealiseerde bebouwing op de percelen Hogeweg 12 en Hogeweg 16 vallen binnen de bestemming 'Woondoeleinden' waarbij bebouwing wel is toegestaan. Een vergelijking tussen de percelen is gelet op de verschillende bestemmingen niet realistisch.

In het bestemmingsplan Ridderkerk-West goedgekeurd op 17 juli 1984 heeft het perceel ook de bestemming 'Agrarische doeleinden, zonder gebouwen (Az)'. De zienswijze dat 20 jaar geleden bebouwing was toegestaan is onjuist. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de heer Van Nes op 31 maart 2003 kadastraal eigenaar van het perceel is geworden.

Gelet op bovengenoemde redenen is het bestemmingsplan gericht op het open houden van het gebied. Het oprichten van extra bebouwing is niet aan de orde. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 27. Familie A. van Nes.

- a. Gevraagd wordt naar de planologische reden voor de bestemmingswijziging omdat deze de bedrijfsvoering kan schaden en omdat de laatste jaren het gebruik niet is gewijzigd. Er worden vraagtekens geplaatst bij de koppeling tussen het bestemmingsplan en het agrarisch bedrijf.

Reactie

Aan de Lagendijk 78 en 88 zijn twee boerderijen aanwezig die de status van Rijksmonument hebben en als zodanig worden beschermd. Op de van oorsprong bijbehorende agrarische percelen zijn in de loop der tijd woningen gerealiseerd ten behoeve van de uitbreidingen van Ridderkerk. De boerderijen en bijbehorende percelen worden begrensd door de Lagendijk (toegangsweg tot de

erven), Frans Halsstraat, Albert Cuypstraat en Burgemeester de Zeeuwstraat. Het totale gebied met 'agrarische uitstraling' is 31.000 m² (circa 3 hectare) groot.

Naast de monumentale boerderijen bestaande uit een woonhuis en daaraan vast de stalruimte bevinden zich vijf kleinere woningen. In de zuidwest hoek van het gebied is nog een bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning, waarvoor reeds een vrijstellingsprocedure is gevolgd.

Het eigendom van de eigenaren van de boerderij aan de Lagendijk 78 beperkt zich Kadastraal gezien tot een perceeloppervlak van 6.524 m². De boerderij aan de Lagendijk grenst aan een klein perceel grasland. Gelet op de beperkte omvang van het perceel is het exploiteren van een agrarisch bedrijf op deze locatie niet haalbaar. In de zienswijze wordt dit nog eens bevestigd doordat wordt aangegeven dat een deel van de aanwezige schuurruimte wordt verhuurd voor opslag.

Gelet op de huidige functie van het gebied is de oude bestemming 'Agrarische doeleinden' gericht op het uitoefenen van een agrarisch bedrijf gewijzigd in de bestemming 'Tuin' behorende bij de woonbestemming die rust op het pand Lagendijk 78. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Gesteld wordt dat het huidige gebruik van het perceel Lagendijk 78 bestaat uit het houden van (klein)vee en het bewerken van circa 11 hectare akkerbouwland waarvoor de benodigde machines en producten worden opgeslagen op het perceel. Bovendien wordt een deel van de schuurruimte verhuurd voor opslag omdat dit geen functie meer heeft voor de agrarische werkzaamheden.
Gevraagd wordt of het huidige gebruik kan worden voortgezet in het nieuwe bestemmingsplan en of er na goedkeuring van het plan handhavend wordt opgetreden tegen de bedrijfsvoering rondom de boerderij.

Reactie

De gronden die de bestemming 'Tuin' hebben maken, voor zover bekend, geen samenhangend onderdeel uit van de 11 hectare akkerbouwland die elders wordt bewerkt. Deze gronden liggen buiten het bestemmingsplangebied. Het stallen van machines en het opslaan van producten ten behoeve van het bewerken van het akkerbouwland elders in de gemeente in de schuur kan als voortgezet gebruik worden gezien.

Het houden van kleinvee op het perceel van de boerderij wordt gelet op de aard en omvang aangemerkt als hobbymatige activiteit. Deze activiteit kan ook binnen het nieuwe bestemmingsplan worden voortgezet.

Het gebruik, zoals toegelicht in de zienswijze, kan worden voortgezet binnen de plankaart en voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan.

- c. Gesteld wordt dat de schapenschuur op de bestemmingsplankaart ontbreekt.

Reactie

De ondergrond van de plankaarten van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op de topografische ondergrond van 2005. Op de luchtfoto is waarneembaar dat achter de grote stal van de boerderij een schapenschuur is gerealiseerd. Het bouwvlak van het perceel Lagendijk 78 laat bebouwing op deze plaats toe. Op de plankaart is de schuur niet gearceerd als zijnde bestaande bebouwing. Omdat de schuur binnen het bouwvlak is gerealiseerd, en dus past binnen de contouren van de plankaart, is het niet noodzakelijk om de plankaart aan te passen.

Om bovengenoemde redenen leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 28. De heer ir. L. Kranendonk en mevrouw A. Kranendonk-van der Sluis.

- a. Gesteld wordt dat door de bestemmingswijziging van agrarisch naar tuin en door de woonlocatie op het perceel Lagendijk 100, het landelijk karakter en de openheid van het gebied wordt aangetast voor het achterliggende gebied.
Gevraagd wordt de woonlocatie op het perceel Lagendijk 100 meer naar de Lagendijk en kleiner te projecteren.

Reactie

Voor het realiseren van de woning op het perceel Lagendijk 100 is een vrijstellingsprocedure doorlopen. De zienswijze tegen de plaats, omvang en uiterlijk van de bebouwing op dit perceel is reeds weerlegd in de daarvoor doorlopen ruimtelijke procedure.

In het bestemmingsplan is overeenkomstig de verleende bouwvergunning een bouwmogelijkheid opgenomen die refereert aan gerichtheid en bouwmassa van de aanwezige Rijksmonumenten en als goed inpasbaar is beoordeeld, mede gelet op de omvang van de kavel. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Gesteld wordt dat de eigenaren van de bestaande boerderijen aan de Lagendijk meer rechten om te bouwen krijgen.

Reactie

Gelet op de huidige functie van het gebied is de oude bestemming 'Agrarische doeleinden' gericht op het uitoefenen van een agrarisch bedrijf gewijzigd in de bestemming 'Tuin' behorende bij de woonbestemmingen die rust op de panden langs de Lagendijk. Zowel op de bestemming 'Agrarische doeleinden, zonder gebouwen (Az)' als op de bestemming 'Tuin (T)' is het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

De bouwvlakken zijn op de plankaart aangegeven. De voorschriften behorend bij de bestemming Woondoeleinden (W) met nadere aanwijzing v+ regelen de maximale oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijgebouwen. Gelet op deze beperkingen is er geen sprake van meer rechten om te bouwen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Gevraagd wordt naar het beeldkwaliteitplan dat in 2001 zou worden opgesteld en het waarborgen van de Welstandsnota in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

De door de raad vastgestelde welstandsnota bevat criteria voor het oprichten van nieuwe bouwwerken in de gemeente Ridderkerk. Voor de lintbebouwing langs de Lagendijk geldt een bijzonder welstandsregime. Bij het beoordelen van bouwaanvragen binnen dit gebied wordt niet alleen aan het bestemmingsplan getoetst, maar ook aan de welstandsnota.

De waarborgen waar in de zienswijze om wordt verzocht, zijn opgenomen in hoofdstuk 4 beeldkwaliteit Lagendijk van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad. 29. Home Line B.V.

Home Line B.V. heeft op donderdag 11 januari 2007 een zienswijze ingediend die inhoudelijk op 25 januari 2007 is aangevuld.

- a. Gevraagd wordt om voor de bergingen aan de Platanenstraat 1 t/m 15 de bestemming te wijzigen van Detailhandel en Bedrijfsdoeleinden, opslag (zonder woning) beide met een goot- boeibordhoogte van 4 meter te wijzigen in detailhandel/ commerciële ruimte op de begane grond en daarboven in een bestemming wonen verdeeld over 2 of 3 lagen (hoogte circa 14 meter). De redenen voor dit verzoek zijn een geringe functionaliteit bij toepassing van de huidige functionaliteit (en verlies commerciële waarde), vermindering van belevingswaarde in de omgeving, grote behoefte aan starterwoningen, betere sociale

controle, opwaardering van straatbeeld en omgeving. Het oplossen van de parkeerdruk kan door deels op eigen terrein te parkeren en deels in de directe omgeving.

Reactie

Nabij de rotonde van de Populierenlaan – Burgemeester de Zeeuwstraat liggen enkele winkelruimten aan de Olmenlaan. Aan de achterzijde hiervan bevindt zich de expeditieruimte voor het laden en lossen van goederen. Aan de andere zijde van de expeditiestraat bevinden zich de oorspronkelijke bergingen, met een hoogte van circa 4 meter, van de woningen boven de winkels aan de Olmenlaan.

Een aantal bergingen zijn echter niet meer in gebruik door (direct) omwonenden. Gelet op hun ligging zijn de bergingen geschikt en in gebruik als 'broedplaats' voor kleine startende bedrijvigheid. Ook zijn een aantal bergingen in de loop der jaren samengevoegd tot een groter geheel. Op dit moment zijn er vier in gebruik als (voormalige) sportschool en vier als opslagruimte voor het bedrijf Home Line B.V. Recent heeft het bedrijf ook het pand van de sportschool gekocht waardoor de (voormalige) bergingen aan de zijde van de Platanenstraat (grenzend aan het bestaande openbare parkeerterrein en de schoollocatie van 'S.B.O. De Burcht') eigendom zijn van één bedrijf.

De zienswijze wordt onderbouwd met enkele foto's van de huidige situatie met een begeleidend schrijven. Verzocht wordt om op de bestaande bebouwing in 2 of 3 lagen woningbouw mogelijk te maken voor starters en de bestemming Bedrijfsdoeleinden, opslag (Bo) te wijzigen in detailhandel/commerciële ruimte. Het parkeren kan deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte worden opgelost. Een tekening van de nieuwe gewenste situatie ontbreekt.

Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein is gezien de kadastrale eigendomsgrenzen én het feit dat de gehele begane grond een detailhandelsbestemming dient te krijgen conform de zienswijze niet mogelijk. Tevens is niet het complete gebouw in handen van één partij maar zijn een aantal bergingen van het complex in eigendom van de bewoners van de woningen boven de winkels aan de Olmenlaan. Het (her)ontwikkelen van het bestaande complete pand vergt dus meer dan nu wordt verondersteld.

Gezien de beperkte capaciteit van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied in de directe omgeving is het niet wenselijk extra woningen toe te voegen op de bestaande bergingen nog afgezien van een uitgebreide stedenbouwkundige beoordeling.

Het tweede verzoek betreft de wijziging van een deel van de bestemming van het huidige pand. De bergingen Platanenstraat 1 t/m 7 vormen een voormalige winkelruimte die vervolgens in gebruik is genomen door sportschool Extra Fit en op dit moment eigendom is van Home Line B.V. De bestemming van deze (samengevoegde) bergingen is Detailhandel (D) met een goot- of boeibordhoogte van 4,0 meter. In de eveneens samengevoegde bergingen 9 t/m 15 die in eigendom zijn van Home Line B.V. vindt opslag plaats ten behoeve van deze groothandel. Deze opslag is overeenkomstig de bestemming zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op het huidig gebruik is er geen aanleiding de bestemming aan te passen.

Een eventuele ruimtelijke ontwikkeling van de eigendommen van Home Line B.V. kan alleen in groter verband worden gezien. Wellicht zijn er in de toekomst mogelijkheden bij een grootschalige herontwikkeling van het complete gebied tussen de Populierenlaan, Prunusplantsoen, Prunuslaan en Olmenlaan. Op dit moment is een ruimtelijke ingreep in het gebied niet aan de orde. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.