GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

08 DEC. 2021

reg. nr.

Per aangetekende post
De gemeenteraad van Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	7 december 2021	Behandeld door	drs. [redacted]
Ons kenmerk	00599999	E-mail	[redacted]
Uw kenmerk	NL.IMRO.0597.BPRIJS2020Prdk1921-OW01	Telefoonnummer	[redacted]
		Faxnummer	(070) 4342300
Onderwerp	Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Woningbouw Pruimendijk 19-21'		

Geachte heer, mevrouw,

Op basis van hun rechtsbijstandverzekering hebben zich tot mij gewend de heer [redacted] en mevrouw [redacted], wonende aan de Pruimendijk 12 te ([redacted]) Ridderkerk, met het verzoek om hen bij te staan ter zake het navolgende. Hierna duid ik mijn cliënten aan als belanghebbenden.

Van 19 november tot en met 30 december 2021 ligt het ontwerpbestemmingsplan "'Woningbouw Pruimendijk 19 - 21" ter inzage. Heden wens ik namens belanghebbenden inhoudelijk te reageren op het genoemde ontwerp. Mijn cliënten wonen tegenover de planlocatie en hebben vanuit hun woning direct zicht op dit gebied. Daarmee zijn zij als wettelijk belanghebbenden aan te merken.

Eigen bedrijfsvoering
Belanghebbenden voeren vanuit de schuur of loods naast hun woning al vele decennia hun agrarisch bedrijf uit. Dit gebruik is vastgelegd onder artikel 14 van de Beheersverordening Rijsoord, te weten 'agrarische doeleinden'. Ter illustratie verwijs ik naar de bijlage bij deze zienswijzen, namelijk de uitsnede uit de plankaart die bij deze beheersverordening hoort.

Zij vrezen dat nieuwe bewoners in de (nabije) toekomst hun beklag doen over deze activiteiten zonder dat een juridische grondslag bestaat ten aanzien van de gegrondheid van de klacht. De mogelijkheid van een belangenconflict ligt in de lijn der verwachtingen.

Het blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een voldoende afstand tussen de perceelsgrens van het terrein van belanghebbenden en grenzen van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Aan de hand van de meetfunctie op de website van ruimtelijkeplannen.nl kan dit worden opgemeten. Deze afstand heeft gevolgen, of kan dat met zich meedragen, voor de planontwikkeling.

ARAG SE Nederland statutair gevestigd te Düsseldorf (Duitsland) KvK 55794173 · IBAN NL38 RABO 0385 2844 38 · BTW NL851862731B01

Met inachtneming van de Richtafstandenlijst van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), moet ten aanzien van de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen voor akkerbouw een richtlijn met een minimum aan te houden afstand van dertig meter rekening worden gehouden. Wanneer wordt uitgegaan van de bedrijfscategorie 'Dienstverlening ten behoeve van de landbouw' dan geldt een minimaal soortgelijke afstand en voor enkele categorie is deze hoger.

Belanghebbenden gaan in de zeer vroege uren met een bedrijfsvoertuig naar het agrarisch gebied waarmee op basis van de maximale geluidsniveaus die zijn weergegeven in paragraaf 4.5.3.3 van de toelichting, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, de woningen een hogere geluidsbelasting kunnen ondergaan. Weliswaar wordt dit erkend in de genoemde toelichting en worden maatregelen beschreven om de geluidsbelasting te verlagen, maar die als ongewenst of niet effectief worden benoemd.

Het verleggen van de grenzen van het bouwvlak in noordelijke richting, daarmee op verdere afstand van de bedrijfslocatie van belanghebbenden, moet derhalve als een noodzaak worden beschouwd. De beoogde situatie bij de inrichting van het plangebied, zoals weergegeven in afbeelding 2.3 op bladzijde 10 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, vraagt om een herziening waarbij de woningen van drie 'twee onder een kap' verder van de openbare weg behoren te worden gerealiseerd.

Het bovenstaande maakt dat belanghebbenden uiteindelijk de voortzetting van de huidige bedrijfsvoering op hun perceel vrezen en dat de overwegingen in de genoemde toelichting geen garantie bevatten dat het agrarische gebruik van hun perceel toekomstbestendig is.

Bouwvlak
Om op het laatste punt door te gaan, merken belanghebbenden op dat zij vanuit hun woning een ruim zicht hebben. Het ontwerpbestemmingsplan kent een zeer groot bouwvlak dat het mogelijk maakt om de voorziene twaalf woningen te realiseren. Belanghebbenden vrezen dat deze woningen nu zeer dicht tegen hun woning komen te liggen. Los van de vraag of een recht op uitzicht kan worden afgedwongen, geldt de planontwikkeling als zorgelijk mede omdat deze bij de komst van woningen direct aan de straat de privacy van belanghebbenden nodeloos zal aantasten.

Het maakt dat een bouwvlak dat aan beide uiteinden voorziet in de bouw van (twee keer) zes woningen in het verlengde van de bestaande bebouwing aan de Ds. Sleeswijk Visserstraat respectievelijk de Govert Flohilstraat wel als ruimtelijk wenselijk geldt met de ruimte voor parkeren daar tussenin gelegen. De inbreuk op de bestaande ruimtelijke inrichting blijft daarmee bespaard.

In die zin is het bouwvoorschrift in artikel 9.1, sub b. van de algemene afwijkingsregels dat het bouwvlak met ten hoogste tien procent mag worden vergroot, voor zover de beschikbare ruimte in het plangebied het toelaat, geen goede vorm van ruimtelijke ordening.

99001 (08-16)

Bouwhoogte
De bouwvoorschriften ex artikel 3.2.1, sub c. van het ontwerpbestemmingsplan in samenhang met de aanduiding op de verbeelding, behorende bij dit ontwerp, staan een maximum bouwhoogte toe van elf meter voor de woningen (hoofdgebouwen) bij een goothoogte die maximaal zes meter mag bedragen. Dat laatste houdt in dat tot de goot twee bouwlagen mogelijk zijn met daarop een dak in kapvorm. Het dak in de vorm van de derde bouwlaag kan daarmee zeer hoog worden. Dat is zeker aan de orde wanneer de voornoemde algemene afwijkingsregels, hier in der vorm van artikel 9.1, sub a., het toestaan om voor de bouwhoogte met ten hoogste tien procent af te wijken. Daarmee kan een hoofdgebouw van uiteindelijk ruim twaalf meter hoog worden gerealiseerd.

Dit benadeelt de belevingswaarde van de bestaande woonomgeving en vraagt daarmee om een aanpassing van de bouwvoorschriften.

Parkeren
Binnen een bestemmingsplan moet voor een vastgestelde bestemming – het gebruik – worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Gegeven de omvang van het bouwvlak binnen het ontwerpplan om woningen op te realiseren, is thans niet te bepalen hoe aan artikel 3.1, sub d. van het ontwerpbestemmingsplan wordt voldaan als het gaat om de parkeervoorzieningen. Er moet worden geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan, in tegenstelling tot hetgeen in paragraaf 2.3.2.2 van de toelichting inclusief afbeelding 2.3, behorende bij het bestemmingsplan, niet kan voorzien in een toereikend aantal parkeerplaatsen voor de woonbestemming.

Groenstrook
Belanghebbenden maken zich zorgen om het gebrek aan groenvoorzieningen dat aan de uitvoering van dit bestemmingsplan in de praktijk ten grondslag kan liggen. Weliswaar voorziet artikel 3.1, sub e. van het ontwerpbestemmingsplan mede in de mogelijkheid van realisatie groenvoorzieningen, maar vanwege de overheersende woonbestemming doet het ontbreken van een aparte bestemming 'groen' in het ontwerpbestemmingsplan geen recht aan de noodzaak dan wel dringende wens om meer groen in de woonomgeving op te nemen.
Dat moet als een ruimtelijk ongewenste ontwikkeling moet worden gezien.

Vrees voor bouwschade
In een tamelijk recent verleden is in de omgeving van de Dominee Sleeswijk Visserstraat / Pruimendijk meer nieuwbouw verricht. Vooral de heiwerkzaamheden hebben daarbij voor schade gezorgd aan de opstallen van omwonenden. Wanneer onder de werking van dit bestemmingsplan uiteindelijk woningen zullen worden gebouwd, dan zal dat op enkele meters afstand van de woning van bezwaarden plaatsvinden.

Daargelaten de vraag of dit een civielrechtelijke aangelegenheid is, blijkt uit de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan niet dat afspraken zijn gemaakt tussen alle betrokken partijen – waaronder de initiatiefnemer en uitvoerder – om schade te voorkomen en hoe de heiwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Daarbij valt onder meer te denken aan de voorgeschreven toepassing van de schroefkopmethode bij het heien alsmede een rapportage / nulmeting van de bouwkundige situatie van de huidige staat van de woningen.

Afrondend
Namens belanghebbenden stel ik vast dat het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm niet in een definitieve vaststelling kan worden omgezet. Het zal een onnodige inbreuk vormen op een geordend woon- en leefklimaat.

Thans is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing bij de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan en behoort goedkeuring te worden onthouden dan wel op basis van de aangevoerde zienswijzen een herziening te worden doorgevoerd.

Reden waarom ik uw Raad verzoek om voor deze onderdelen van het plangebied goedkeuring te onthouden bij de te volgen besluitvorming dan wel aan een aanpassing te verrichten omwille van een goede ruimtelijke ordening.

In afwachting van uw verdere berichtgeving.

Hoogachtend,

[redacted]

drs. [redacted]
namens belanghebbenden

Bijlage: als genoemd.

Bijlage: uitsnede plankaart Beheersverordening Rijsoord

ARAG

Postbus 230, 3830 AE Leusden

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Post op rekening

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

3SRRC15284035

INGEKOMEN 08 DEC. 2021

99004 (08-19)