

## **Geanonimiseerde Inspreekbijdrage indieners zienswijze 3 en 4**

Commissie Samen wonen  
Gemeente Ridderkerk

Per email: j.v.straalen@ridderkerk.nl

Datum: 19-05-2021

Zaaknummer: 271633

Betreft: Vaststelling bestemmingsplan Woningbouw hoek Rijksstraatweg/Lagendijk

Geachte commissieleden,

Hierbij willen wij gebruik maken van ons spreekrecht in de commissievergadering op de behandeling van bovengenoemd bestemmingsplan en dan met name het perceel aan de Rijksstraatweg.

Als eerste zullen wij enkele algemene punten behandelen, daarna een aantal meer specifieke en inhoudelijke items benoemen.

### **Algemene punten**

In de wijze van beantwoorden van de ingebrachte zienswijzen zien wij een schijnbare tegenstelling tussen die ingebracht door een bedrijf via de rechtsbijstand en die van ons als burger en particulier. Met de eerst genoemde is op aandringen van de gemeente een overeenkomst gesloten, waarop de bezwaren zijn ingetrokken. Prima, dat er op die wijze een oplossing wordt bereikt. Dan is het des te opmerkelijker dat onze zienswijzen naar ons gevoel op nogal nonchalante wijze met niet echt inhoudelijke argumenten worden afgewezen. Wij zijn van mening dat juist de gemeente er voor moet waken dat belangen van de burger niet behoeven te wijken voor een commercieel belang van een ontwikkelaar.

### **Inhoudelijke items Motie inzake bouw woningen hoek Rijksstraatweg/ Lagendijk**

Voorgesteld: 29 juni 2009 Nr. 2009 - 139

In deze aangenomen motie staat: "...nogmaals te bezien of de bestemming van genoemd stuk grond, kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, Sectie D nummer 13020 zodanig aan te passen is dat er mogelijk meerdere woningen kunnen worden gebouwd ten behoeve van senioren en eventueel starters." Hierin zijn duidelijke doelgroepen genoemd in samenhang van een ontwikkeling van woningen in de huursector tussen perceeleigenaar en Woonvisie.

In het nu voorliggende plan worden uitsluitend koopwoningen ontwikkeld, waarvan slechts 6 woningen in de categorie goedkopere segment, waarvan vrijwel zeker is, dat de genoemde richtprijs van € 290.000, anno 2021 fors hoger zal komen te liggen. De doelstelling ouderen en starters zal dan niet worden bereikt. De motivatie om de oorspronkelijke doelstelling los te laten wordt niet afdoende onderbouwd. De vraag naar dit type woning is onverlet aanwezig.

Wel is geschreven dat er vraag is naar deze type woningen in Rijsoord, waardoor er doorstroom op gang komt en zodoende ruimte vrijkomt voor starters. Echter, wij lezen nergens dat de verkoop van deze woningen uitsluitend mag gebeuren aan de huidige inwoners van Rijsoord. Hoe denkt de gemeente dan deze doelstelling te realiseren?

### **Het bouwplan**

De verkaveling in het plan en het type woning is nogal simpel van opzet. De keuze van het type kop-halsrompboerderijen (hoofdwoning met daarachter een schuur) en de uitwerking er van komt niet voor aan de Rijksstraatweg. Door de gemeente is dit toegegeven in de beantwoording van de zienswijzen. Desondanks is het bouwplan ongewijzigd gehandhaafd. In de gegeven motivatie kunnen wij ons niet vinden.

Op de zienswijze dat juist dit niet bebouwde deel van de Rijksstraatweg een welkome afwisseling van de vrij compacte bebouwing er aan voorafgaand en opvolgend is beantwoord met de opmerking dat er nu al de mogelijkheid is om een kas te bouwen met een goothoogte van 8 meter. Een wat vreemde argumentatie om de bebouwing te verantwoorden.

Opmerkelijk hierin is dat eerder in de beantwoording van de zienswijzen wordt genoemd dat het perceel zich niet leent voor een rendabele bedrijfsvoering met een kas, omdat glas minimaal 30 meter van de perceelsgrens van woningen moet worden gebouwd.

### **Schaduwhinder**

De bezonningsstudie geeft aan dat de effecten van de nieuwbouw beperkt blijven tot enkele uren per dag en dat dit binnen de TNO-norm valt. Hierbij willen wij opmerken dat bij inzoomen op deze studie blijkt dat juist in de zomermaanden na 18:00 uur onze achtertuinen steeds meer in de schaduw komen te liggen en na 19:00 uur nog even lekker in de zon zitten er niet meer bij is. Dit vinden wij een ernstige aantasting van ons woongenot.

Deze schaduw situatie wordt in hoge mate veroorzaakt door de vrijstaande woning, die pal achter onze erfgrans wordt opgetrokken. Vandaar ons grote bezwaar tegen deze woning en de oproep hiervoor een planwijziging te eisen van de ontwikkelaar. Deze vrijstaande woning is een dissonant in het plan.

### **Bebouwing nabij erfgrans**

Na de inspraak ronde is er een aanpassing gedaan, waardoor nu de vrijstaande woning met de kopgevel op 5 meter van onze erfgrans komt te staan. Let wel met een maximale nokhoogte van 9,20 meter ten opzichte van de nokhoogte van onze woningen van 6,50 m. Deze kopgevel torent dus bijna 3 meter uit boven onze woningen. Een forse muur waar we tegen aan kijken en een massieve bouwmassa in vergelijking met de woningen Lagendijk 182 en 184.

Gemeente stelt in de beantwoording dat langs de Rijksstraatweg of verdere omgeving nergens een afstand aanwezig is van 25 meter tussen bestaande woningen en stelt dat een afstand van 5 meter uitstekend past in het heersende straatbeeld. Hierin maakt de gemeente een denkfout. Het voorbeeld van die 5 meter zijn woningen, waarvan de voorgevels in het verlengde van elkaar liggen en de beide kopgevels 5 meter uit elkaar staan. Kopgevels met slechts een enkel raam. In het plan is het een kopgevel van de vrijstaande woning die frontaal is gekeerd naar de achterkant van onze woningen en dus volledig in ons zichtveld staat en waarin zeker meerdere ramen of een dakkapel zullen komen, waardoor er vrij zicht komt naar onze woningen en tuinen, wat een enorme inbreuk is op onze privacy.

Hierin is het dan weer opmerkelijk dat glas – geen bewoners! – op 30 meter van de erfgrans moet blijven, maar een woning er veel te kort op mag worden gebouwd.

Door ons was de positie van deze kopgevel met jalinstokken uitgezet ter visualisatie van de beperkte afstand tot de erfgrans. Helaas is op onze uitnodiging aan wethouder Marco van Oostenrijk en of ambtenaren om ter plaatse te komen kijken geen gehoor gegeven.

In dit kader – uitzicht en privacy – is in de beantwoording van de zienswijze geschreven “In principe was er al de mogelijkheid om op de locatie bebouwing op te richten. Er was *toevalliger wijs geen kas gebouwd*, waardoor dit ‘vrije uitzicht’ bestond...” Dit antwoord vinden wij nogal simplistisch om het gelijk van de

gemeente aan te tonen. Het feit is, **dat er geen kas staat!** Wij kunnen u melden al bijna 40 jaar niet – zolang bewoner van 182 – en **nooit** heeft gestaan. Overigens zien wij die kas graag komen, want die moet 30 meter uit de erfgrans blijven.

### **Resume**

Het voorliggende bouwplan heeft nog steeds de in de zienswijzen naar voren gebrachte gebreken. Het type woningen en de verkaveling doen geen recht aan de locatie. De vrijstaande woning valt zeer uit de toon en is een ernstige belemmering van ons woongenot. Met enige creativiteit is een beter bouwplan te ontwikkelen, dat meer past op de locatie. Hierbij kan dan tevens een ruime marge worden aangehouden tussen onze woningen en de nieuw te bouw woningen. Deze ruimte kan worden ingericht als groenstrook of wellicht een mooie watergang (nu gaat er een ondergrondse leiding komen), waardoor een fraaie overgang ontstaat tussen de woningen Lagendijk 182 en 184 en het plangebied.

Op grond van onze ingediende zienswijzen en deze brief doen wij een beroep op u om een juiste belangenafweging te maken tussen een commercieel belang en dat van een tweetal bezorgde burgers, die vinden onvoldoende te zijn gehoord en goedkeuring aan het besluit om dit bestemmingsplan vast te stellen te onthouden.

Heeft u vragen omtrent onze situatie dan vernemen wij die graag van u.

Met vriendelijke groet,  
**GEANONIMISEERD**

**GEANONIMISEERD**