

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

Aan de Gemeenteraad van
Gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG. RIDDERKERK

28 DEC. 2021

Ridderkerk, 27 december 2021

reg. nr.

Uw referentie: Zaaknummer 410003-woningbouw Pruimendijk 19-21

Betreft: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Pruimendijk 19-21 Ridderkerk

Geachte gemeenteraadsleden,

Op dit moment ligt het ontwerp-bestemmingsplan Pruimendijk 19-21 Ridderkerk ter inzage bij de gemeente.

Wij wensen graag een zienswijze in te dienen tegen dit ontwerp-bestemmingsplan om redenen die wij hieronder puntsgewijs zullen formuleren.

Overwegingen:

Voor ons als bewoners van de Pruimendijk ■ Ridderkerk is er geen enkel belang om deze bestemmingswijziging toe te juichen.

- Als er een nieuw garagebedrijf in zou komen die de boel lekker opknapt - vergelijkbaar met autobedrijf Los - dan zou dat voor ons niets uitmaken. Dit zou ook een upgrade voor de wijk kunnen zijn.
- Wij hebben nu veel meer privacy. Na 18:00 uur is het rustig. Wij hebben geen inkijk, geen hinder en last van omwonenden / omgevingsgeluid.
- De ruimtelijkheid van onze woonomgeving verdwijnt. De bebouwingsdichtheid wordt ontzettend hoog. Vergelijkbaar met een dichtbevolkte woonwijk. De Pruimendijk heeft dat aanzien nu niet. Het lijkt op aantasting van het dorpse karakter.
- Er zullen veel meer autoverkeersbewegingen zijn en de parkeernorm wordt hoger gesteld in verband met de nieuwe bestemming.
- Uit welk onderzoek en berekeningen blijkt in hoeverre de bouwwerkzaamheden van invloed zijn op de belendende panden en de grondwaterhuishouding ?
- Er is nu geen plan van aanpak wat vertelt hoe overlast tijdens de bouw wordt voorkomen (lawaai, trillingen, stank, belemmering wegen etc)
- De afgelopen jaren (2018 – 2021) heeft er een totale transformatie plaatsgehad van de woningen aan de Gerard Alewijnzstraat en de Ds. Sleswijk Visserstraat. Van 46 krappe BEBO woningen naar 47 woningen (16 eengezinswoningen en 31

appartementen) waarbij het gemiddeld aantal bewoners hoger is geworden vanwege de gezinssamenstelling. Ten aanzien van dit bouwplan hebben een aantal omwonenden destijds ook fier verweer gevoerd tegen de aantasting van het Dorpse karakter en de heitechnieken e.d. Nu gaat de gemeente gewoon verder met de verstedelijking (urbanisatie) van het dorp Rijsoord. Met deze ontwikkeling is ook grotendeels het groene karakter verloren gegaan.

- Visie voor "Groen is onze toekomst" is niet toegepast in het bestemmingsplan. In deze visie wordt gesteld dat er bij nieuwbouwprojecten rekening gehouden moet worden met klimaatadaptatie en behoud van natuur. Nu zal het groen van de woning aan de Pruimendijk 21 verloren gaan. Wat komt hier voor terug? alleen maar steen.

Zienswijze:

Na het doornemen van de stukken komen wij tot de volgende beoordeling:

Op de digitale informatieavond hebben wij aangegeven zorgen te hebben over de toe te passen bouwmethodieken en dan met name waar het bijvoorbeeld het heien betreft.

De gemeente zou hiervoor een extra toevoeging op het bestemmingsplan kunnen voorstellen / eisen. Op deze wijze kan bijvoorbeeld een bepaalde heimethode afgedwongen worden of beperkingen gesteld worden aan het aantal grondwarmtepompen.

In de toelichting zou dan in paragraaf 6.2.3. een uitwerking gedaan kunnen worden van de bouwregels.

Opmerkingen op het thans voorliggende ontwerp bestemmingsplan:

Bij het doornemen van het ontwerp bestemmingsplan vielen ons een aantal zaken op. Hieronder maken wij daar een opsomming van.

1. paragraaf 2.3.2.2. Parkeerbehoefte (Onderdeel van Verkeer en Parkeren)

In deze paragraaf wordt de parkeernorm berekend. Er komen 12 woningen terug waarbij aangenomen kan worden dat ieder huishouden 2 auto's bezit. Dit betekent 24 auto's extra die verkeersbeslag leggen op de wijk.

Onze reactie: Aangaande de toenemende parkeerdruk zouden wij graag zien dat gebruiksregels toegevoegd worden die zien op het gebruiken van de aan de woning toegewezen parkeerplaatsen (dus dat de bij de woning horende en op het parkeerterreintje behorende parkeerplaatsen niet voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden dan voor parkeren. Er is nu ruimte gelaten voor 0.8 auto die in openbaar gebied moet parkeren. Echter, wij strijden nu al allemaal om een parkeerplekje in de wijk. In het openbaar gebied kan dit niet zomaar opgevangen worden.

Er komen nog eens 4 openbare plekken te vervallen in verband met te realiseren in- en uitritten. Waar worden die extra openbare parkeerplaatsen nu gerealiseerd? Praktijk is dat er nu – ondanks dat dit wordt beweerd in het ontwerp-bestemmingsplan - geen openbare

plekken toebedeeld zijn aan de thans aanwezige autogarage. Er is praktisch geen leven op dit terrein.

In paragraaf 2.3.2.3. wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen afneemt vanwege het wegvallen van de autogarage. Maar dit klopt natuurlijk niet. Er is praktisch geen verkeersbeweging aldaar. Gesteld kan worden dat de verkeersbewegingen juist significant toe nemen omdat het bedrijfsterrein nu grotendeels buiten danwel niet in gebruik is.

2. paragraaf 4.5.3.2. (onderdeel 4.5. Milieuzonering - Externe werking):

In deze paragraaf wordt gesteld dat bijv. warmtepompen kunnen zorgen voor geluidsbelasting op omliggende woningen. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal dientengevolge een gesloten bodemwarmtesysteem worden toegepast.

Onze reactie: Is nu bij het kiezen voor dit 'alternatieve systeem' wel rekening gehouden met het feit dat er op diepte geboord moet worden en dat het boren van de voorziening kan zorgen voor aardbevingen of risico's op verontreiniging van het grondwater. Ook hier moet geboord worden (25 tot 150 mtr diep). Geeft dit geluids- trillingsoverlast? Hoe lang duurt de aanleg hiervan?

3. paragraaf 4.6.2. (onderdeel Gebiedsbescherming – natura 2000-gebieden):

In deze paragraaf wordt een conclusie geformuleerd gebaseerd op de zgn bijlage 5 Aeriusberekening. Er wordt in het stikstofrapport gesteld dat er geen significante stikstofdepositie-toename zal zijn.

Onze reactie: Is deze berekening wel goed uitgevoerd? De toename van stikstofdepositie in de gebruiksfase moet significant hoger zijn. Er is immers nu totaal geen activiteit op het onderhavige terrein en er zullen na ingebruikname (o.b.v. 12 woningen met ieder 2 auto's) extra verkeersbewegingen zijn (in het stikstofrapport beraamd op ongeveer 49 per dag).

Zeker gezien de totale stedelijke ontwikkeling die de afgelopen 4 jaren (periode 2018 – 2021) in de buurt heeft plaatsgehad waar van de vroegere 46 krappe BEBO woningen nu 47 woningen terug zijn gekomen en is het gemiddelde aantal bewoners aldaar gestegen van ca 70 senioren/alleenstaanden naar 110 senioren / gezinnen / starters.

4. paragraaf 4.8.2.2. (onderdeel Besluit Milieueffectrapportage – Drempelwaarde Besluit m.e.r.):

In deze paragraaf wordt beoordeeld of de ontwikkeling van 12 woningen aan de Pruiwendijk 19-21 in Ridderkerk aan te merken is als een stedelijk ontwikkelingsproject en wordt een opsomming gedaan van de voordelen die deze ontwikkeling brengt in de verkleuring van garagebedrijf naar woningbouw.

Onze reactie: Niet in ogenschouw wordt genomen dat deze ontwikkeling het slotstuk is van een veel grotere ontwikkeling die desgewenst ook opgedeeld was in stukjes. In eerste instantie is er een nieuwe woonwijk aan de achterzijde van deze locatie

ontwikkeld/gerealiseerd. 46 krappe BEBO woningen omgeruild voor 47 nieuwbouwwoningen (16 eengezinswoningen/31 appartementen). Alle woningen voorzien van grondwarmtepompen. Vervolgens is er een enorme villa verrezen aan de Pruimendijk 20 en als slotstuk de onderhavige ontwikkeling. Al met al een totale stedelijke vernieuwing van 47 + 1 + 12 woningen. Er is zeker geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling.

De nieuwe functie leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse omdat de bebouwingsdichtheid significant toeneemt. Dit is een aantasting van het dorpse karakter ter plaatse.

De gedane conclusie is derhalve geen juiste conclusie.

5. Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid:

Dit hoofdstuk geeft aan dat de gemeente met de ontwikkelaar middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal zal verzekeren. In deze overeenkomst zouden privaatrechtelijk extra kwalitatieve verplichtingen opgenomen en overeengekomen kunnen worden die zien op de parkeerplaatsen en op de toe te passen heimethodes. Is dit gedaan ?

Wij zouden graag zien dat voor de heipalen de schroefmethode gehanteerd wordt in plaats van het traditioneel heien van de palen. Het traditioneel heien op deze locatie heeft bij de voorgaande ontwikkelingen al voor ongelooflijk veel problemen gezorgd (scheuren in onze woningen, verzakkingen e.d.). Er bestaat derhalve geen enkel vertrouwen meer.

6. Slot:

Wij zien in het bovenstaande een oplossing gelegen (aanpassing bestemmingsplan op punten – heimethode, parkeernorm/plaats / overlast van bouwers) doch kunnen niet nagaan of de gemeente deze afspraken op een dergelijke manier zullen vastleggen. Ook de ontwikkelaar geeft hier geen duiding over. Ook geeft de ontwikkelaar en de gemeente geen duiding over de te volgen procedure. Om onze rechten te verzekeren zien wij dan ook geen andere manier dan het indienen van deze zienswijze.



INGEKOMEN 28 DEC. 2021



Aan de Gemeenteraad
van gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2900 AG RIDDERKERK.

