

Nota zienswijzen bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan lagen ook het ontwerp-beeldkwaliteitsplan, de melding en het ontwerp stap-3 besluit stad- en milieubebanding en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet Geluidhinder ter inzage.

Op 19 januari 2023 is een inloopavond georganiseerd. Bezoekers konden hier het plan bekijken en vragen stellen aan de gemeente of de ontwikkelaar. De avond is door circa 30 personen bezocht. Bezoekers konden op de avond een zienswijze opschrijven. Hiervan is gebruik gemaakt door drie personen (zienswijze 1 tot en met 3).

Tijdens de terinzageleggingstermijn zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend.

1. Bewoner Lagendijk 369.
2. Bewoner Rijksstraatweg 86
3. Bewoner Rijksstraatweg 60
4. Tuindersbedrijf Lagendijk 353
5. Bewoner Mauritshoek 5
6. Bewoners Mauritshoek 5 tot en met 9
7. Bewoners Rijksstraatweg 54 en 56

1. Samenvatting en beantwoording zienswijze 1

De zienswijze is ingediend door een bewoner van de Lagendijk 369 op de inloopavond.

a) Grond tussen Bardot en parkeerplaatsen

Wat gebeurt er met de nu bestaande sloot tussen Rijksstraatweg 102 en Bardot en de aangrenzende strook grond en de erfafscheiding.

Reactie gemeente

De ontwikkelaar zal de grond achter de aan te leggen parkeerplaatsen aanbieden aan restaurant Bardot. Restaurant Bardot kan dan deze gronden inrichten met inachtneming van de mogelijkheden van de bestemming Tuin.

Op de informatieavond is ook gevraagd door de betreffende bewoner of er mogelijkheden zijn om de erfgrans anders te leggen, zodat deze meer recht wordt getrokken. De ontwikkelaar zal hierover contact opnemen om te bezien wat de mogelijkheden zijn.

Er zijn geen plannen met de sloot of de aangrenzende duikers.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijze 2

De zienswijze is ingediend door een bewoner van de Rijksstraatweg 86 op de inloopavond.

a) Afwatering Rijksstraatweg 78 tot en met 98

Gevraagd wordt om achter de panden Rijksstraatweg 78 tot en met 98 een greppel of sloot aan te leggen voor een betere waterafvoer. Vroeger was er een sloot aan de voor- en

achterzijde. Na demping van deze sloot is er veel wateroverlast. Gelet op de voorgenomen wijziging van het waterpeil wordt zonder sloot nog meer wateroverlast verwacht.

Reactie gemeente

De voorgenomen wijziging van het peil is niet meer aan de orde. Het bestaande waterpeil blijft gelijk. Dit is ook afgestemd met het Waterschap.

Het is waarschijnlijk wel mogelijk om een wadi of een greppel aan te leggen om de waterafvoer te verbeteren vanuit de tuinen. Dit aspect zal meegenomen worden in de uitwerking van de inrichtingsplannen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijze 3

De zienswijze is ingediend door een bewoner van de Rijksstraatweg 60 op de inloopavond.

a) Afwatering Rijksstraatweg 78 tot en met 98

Gevraagd wordt om ervoor te zorgen dat de sloten machinaal schoongemaakt worden vanuit de grond van de gemeente en niet vanuit de bouwkavels.

Reactie gemeente

In het voortraject is het onderhoud van de sloten besproken met het Waterschap.

Uitgangspunt is dat de sloten schoongemaakt kunnen worden met een boot of vanaf een kant binnen het plangebied.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Samenvatting en beantwoording zienswijze 4

De zienswijze is ingediend door de eigenaar van het tuindersbedrijf aan de Lagendijk 353. Dit bedrijf grenst aan het plangebied. Door het plan zal het bedrijf tegen problemen aanlopen in de bedrijfsvoering.

a) Maximale hoogte groen

Gevraagd wordt om een maximale hoogte op te nemen voor de groenbestemming die grenst aan het bedrijf. Gevraagd wordt om een maximale hoogte van 2 meter. Dit in verband met lichtinval in de kassen.

Als de begroeiing hoger wordt, is er in de wintermaanden te veel schaduw in de kassen. Dit belemmert de groei van de planten (weinig zonlicht betekent tevens een zwakke plant) en lijdt dus tot schade.

Reactie gemeente

In een bestemmingsplan wordt niet de hoogte van beplanting binnen een groenbestemming geregeld. Enkel de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt geregeld.

In het voortraject heeft overigens de ontwikkelaar het plan besproken met de betreffende tuinder. Dit heeft al geresulteerd in aanpassingen van het inrichtingsplan.

Zo komt er ten zuiden en ten oosten van het bedrijf een geschoren elzenhaag die circa 3 meter hoog mag worden. In een eerder plan was de hoogte 5 meter. Op verzoek is deze

hoogte al teruggebracht. Met deze hoogte is schaduw hinder niet aannemelijk, omdat de haag op circa 20 meter afstand staat van de kassen.

Ten zuiden van het bedrijf komt een struweelhaag van circa 1,5 meter hoog die op 14 meter staat van de kas. Ook als gevolg van deze struweelhaag is schaduw hinder niet aannemelijk.

b) Type bomen, geen walnotenbomen

Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan op te nemen welk type bomen er komen (es, iep, populier). Het vriendelijk verzoek is om walnotenbomen niet in het plan op te nemen, omdat vogels deze noten voortdurend op het kasdek laten vallen in de hoop dat ze barsten en zo de inhoud kunnen opeten. Het gebeurt echter regelmatig dat deze noten dan door het kasdek heen vallen, met een kapotte ruit en naar beneden vallend glas als gevolg. Dit is absoluut niet wenselijk en nog gevaarlijk ook. Bovendien moet het product daaronder dan vernietigd worden.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan zelf regelt niet welke bomen er geplant gaan worden. Die geeft enkel aan waar groen mag komen door het opnemen van een bestemming Groen.

Met de initiatiefnemer is afgestemd dat er geen walnotenbomen geplant gaan worden.

c) Mannelijke populieren

De populieren die in het gebied staan ingetekend kunnen ook een probleem worden voor de bedrijfsvoering. Pluisafscheiding van deze bomen is een bekend probleem voor kassen, omdat ze in het voorjaar volop de kas inwaaien en zo op/in de producten (groenten) terecht komen, waardoor ze onverkoopbaar zijn.

Dit alles wordt echter enkel veroorzaakt door de vrouwelijke variant. De mannelijke populier heeft geen pluisafscheiding. Gevraagd wordt om enkel deze variant op te nemen in het bestemmingsplan en enkel deze aan te planten. Anders moet eventuele schade teruggelegd worden bij de ontwikkelaar.

Reactie gemeente

De problemen met pluisvorming bij vrouwelijke populieren zijn bekend. Om die reden wordt enkel de mannelijke variant gepland.

d) Onderhoud sloten

Er wordt gevraagd om voldoende ruimte langs de watergangen te houden voor het wettelijke jaarlijkse slootonderhoud voor de eigenaar van de grond in verband met beperkte ruimte langs zijn opstallen. Uit de tekeningen is dit namelijk niet op te maken.

Reactie gemeente

Aan de zijde van het plangebied is een strook van circa 3 meter breed langs de sloten opgenomen ten behoeve van het onderhoud.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Samenvatting en beantwoording zienswijze 5

De zienswijze is ingediend door een bewoner van de Mauritshoek 5. De gemeente wordt bedankt voor het geven van een toelichting en het bieden van ruimte aan omwonenden voor het indienen van een zienswijze.

a) Veiligheid ontsluiting

De Geerlaan is een drukke doorgaande weg tussen de Rijksstraatweg en het centrum van Ridderkerk. Met de bouw van de nieuwe wijk komt er volgens de indiener van de zienswijze "teveel druk" te staan op de geplande kruising Geerlaan- Mauritsstraat en de ingang van de nieuwe wijk. Bewoners van de Mauritshoek en de nieuwe wijk maken hier samen gebruik van en krijgen ook te maken met de al aanwezige drukte op de Geerlaan.

Is het niet veiliger om ook een tweede ingang voor de wijk aan de Geerlaan mogelijk te maken? Bewoners, komende vanuit Ridderkerk, kunnen dan direct na het viaduct rechtsaf de wijk in.

Mocht er een keer een ernstig ongeluk gebeuren op de A15/16 of het rangeerterrein, dan is het van belang voor de veiligheid van de bewoners, van zowel de nieuwe wijk als van de Mauritshoek, meerdere keuzes te hebben om een vluchtroute te kiezen. Gevraagd wordt om dit aan te tonen (bijvoorbeeld een rapport) dat de geplande situatie veilig is voor de bewoners van beide wijken.

Reactie gemeente

In het voortraject is onderzocht of de kruising 50 meter verlegd kon worden naar het noorden waardoor er twee t-splitsingen achter elkaar kwamen. Dit naar aanleiding van een bezwaar van een andere omwonende in de omgeving. Hier waren onder andere verkeerskundige bezwaren tegen.

Een belangrijke reden om niet mee te werken is dat door kennisplatform CROW juist wordt geadviseerd om kruisingen met 4 takken zoveel mogelijk op één punt aan te leggen, met een uitritconstructie voor de erftoegangswegen. De situatie ter plekke kan veiliger worden gemaakt door een middeneiland toe te voegen waardoor beide rijbanen uitgebogen moeten worden. Hierdoor ontstaat opstelruimte voor afslaand verkeer en wordt verkeer op de Geerlaan gedwongen snelheid te minderen.

Gelet op de advisering van kennisplatform CROW kiezen we er niet voor om twee ontsluitingen op de Geerlaan op korte afstand van elkaar aan te leggen.

Er zijn daarnaast drie ontsluitingen voor noodsituaties opgenomen in het plan. Een ontsluiting gaat richting de Rijksstraatweg achter Bardot. Op het fietspad wordt een paal neergezet. Deze paal kan door nooddiensten neergeklapt worden.

Er worden ook twee calamiteitenontsluitingen opgenomen richting de Geerlaan. Deze zijn enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Deze ontsluitingen zijn nodig zodat er voor de hulpdiensten geen doodlopende wegen ontstaan. Ook hier komen neerklapbare palen.

Bewoners van de Mauritshoek hebben verschillende mogelijkheden om te vluchten, bijvoorbeeld via de Mauritsstraat of de Mauritsweg.

De risico's van ongelukken op de A15/ A16 zijn onderzocht in het bestemmingsplan, en dan specifiek onder externe veiligheid. Het rangeerterrein Kijfhoek ligt buiten de invloedssfeer voor het plan. Hieronder staat de relevante passage:

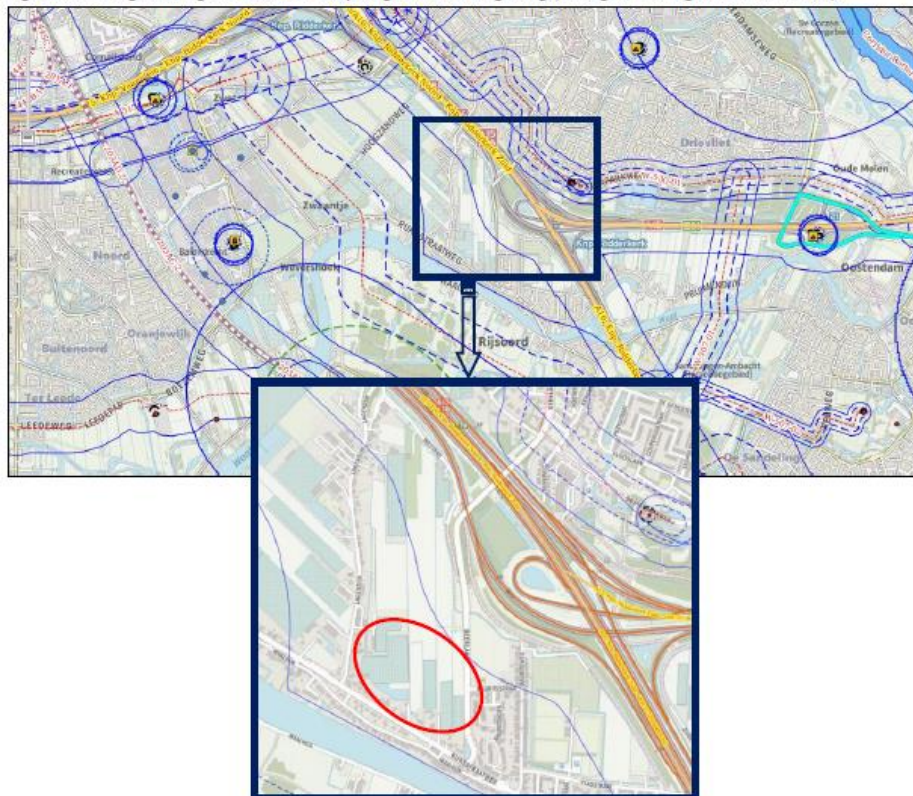
Ten aanzien van de inzet van hulpdiensten kan in algemene zin worden gesteld dat binnen de gemeente Ridderkerk deze diensten binnen de gestelde tijd op de plaats van het incident kunnen zijn. De brandweer kan overal binnen de gemeente binnen de wettelijk gestelde termijnen aanwezig zijn.

Toetsing project Geerpolder

Op grond van de algemeen door gemeenten gehanteerde Signaleringskaart EV kan worden geconstateerd dat de noordelijk gelegen woningen binnen het plangebied gepositioneerd aan de grens van het invloedsgedebied van de Rijksweg A15/A16. Meer concreet betreft het hier de 200 meter zone 'Basisnetroute weg' (indicatief). Deze zone is door de Rijksoverheid ingesteld om de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen te garanderen.

De beoogde woningen bevinden zich (ruim) buiten de 1% letaalzone (indicatief) langs de Aardgasleiding (A-555), verderop gelegen aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Voornoemde zones zijn weergegeven in figuur 9.

Figuur 9: EV-Signaleringskaart: uitsnede plangebied en omgeving (beoogde woningen in rode cirkel).



Aan haar EV-Visie heeft de gemeente Ridderkerk een bijlage verbonden, met daarin een overzicht van alle risicobronnen en bijbehorende risico's. Ten aanzien van het EV-aspect 'Transport over de weg' wordt hierin vastgesteld dat het groepsrisico van (onder meer) de Rijkswegen A15 en A16 ruim onder de oriënterende waarde blijft. Volledigheidshalve kan worden gesteld dat binnen het project Geerpolder voorzien is

in een ruim opgezette wegenstructuur met een specifieke ontsluiting voor nooddiensten aan de zuidzijde van het plangebied (aansluiting op de Rijksweg).

Op grond van het bovenstaande kan worden gesteld dat dat er geen GR-knelpunten zijn voorzien bij de realisatie van het project Geerpolder en dat nader EV-onderzoek niet nodig wordt geacht.

b) Geluidshinder

Op bladzijde 34, figuur 3.23, wordt de verkeersstelling weergegeven op een dinsdag en een donderdag. Het is duidelijk te zien dat de verkeersintensiteit al vanaf 14.00 uur donkerder gaat kleuren met een praktisch rood om 17.00 uur. Deze middagdrukke wordt door de bewoners dagelijks ervaren.

Daarbij aangetekend dat de geluidsnorm voor het adres Mauritshoek 5 hoger is dan 48 db, dus in feite al te hoog (zie onderzoek reconstructie kruisingen bladzijden 11 en blad M.2020.0792.00 en volgend). In de conclusie op bladzijde 5 van het genoemd onderzoek naar de reconstructie van de kruisingen staat:

Uit het akoestisch onderzoek naar deze fysieke wijziging van de Geerlaan is gebleken, dat dit voor de binnen de geluidzone gelegen woningen, geen sprake is van een reconstructie in de zin van geluidshinder.

Gevraagd wordt wat bewoners mogen verwachten van de gemeente op plekken waar de geluidshinder hoger is dan 48 dB.

Bij deze onderzoeken wordt gesteld dat er 1%, mogelijk 2% bijkomt. Dit zijn gemiddelden, procentueel zal de verkeersintensiteit in de middag nog meer toenemen.

Opgemerkt wordt dat deze onderzoeken de bezorgdheid ten aanzien van veiligheid zoals benoemd onder a niet wegnemen. Gevraagd wordt om serieus een tweede ontsluiting bij de Geerlaan te overwegen, waarmee ook mogelijk geluidshinder verminderd wordt.

Reactie gemeente

Voor het plan Geerpolder is onderzocht of sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidshinder. Dit is het geval bij een fysieke wijziging aan de weg, waardoor de geluidbelasting toeneemt met 2 dB of meer. Dan gaat het namelijk om een hoorbare toename van het geluid.

Zoals door reclamant aangegeven blijkt uit het geluidonderzoek dat geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidshinder. Hiermee is er, vanuit het plan voor de Geerpolder bezien, geen aanleiding om maatregelen te treffen om de geluidsbelasting van wegverkeer op bestaande woningen omlaag te brengen.

Reclamant merkt op dat de geluidsbelasting als gevolg van de Geerlaan op zijn woning hoger is dan 48 dB. 48 dB is de voorkeursgrenswaarde die de Wet geluidshinder hanteert als basisbeschermingsniveau voor geluid van wegverkeer. Het is geen grenswaarde in de zin van een hoogst toelaatbare waarde.

Het Actieplan geluid bevat maatregelen om het aantal geluidgehinderden door wegverkeerslawaai omlaag te brengen. De maatregelen hebben betrekking op wegen met een geluidsbelasting boven de gemeentelijke plandrempel. De Geerlaan behoort tot de

gemeentelijke wegen die een belangrijke geluidsbron vormen. Om de geluidsbelasting op de omliggende woningen terug te brengen wordt de Geerlaan voorzien van geluidsreducerend asfalt. Ter plaatse van de Mauritshoek en Mauritsstraat levert dit een afname van de geluidsbelasting op met 2-3 dB.

c) Bouwwerkzaamheden/ veiligheid

Gehoopt wordt dat een veilige toegang (anders dan de geplande kruising) voor de aanvoer van bouwmaterialen en machines gekozen wordt (bouwverkeer). Zie daarvoor ook de argumenten hierboven ten aanzien van de nieuwe kruising.

Als de toegang meer richting het viaduct gaat, is dat ook prettiger voor de directe omwonenden.

Reactie gemeente

De ontwikkelaar gaat de mogelijkheden voor een tijdelijke in- en uitrit voor bouwverkeer onderzoeken. Deze tijdelijke weg wordt dan ten noorden van de projectlocatie over gemeentelijke grond gelegd.

Belangrijk aandachtspunt is dat het bouwverkeer via een vaste route over de A15 zijde wordt begeleidt, zodat dit bouwverkeer niet langs de bestaande bebouwing aan de Geerlaan en de Rijksstraatweg hoeft te rijden. Dit wordt dan geregeld met behulp van bebording en duidelijke instructies aan leveranciers.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Samenvatting en beantwoording zienswijze 6

De zienswijze is ingediend door de bewoners van de Mauritshoek 5 tot en met 9.

a) Toename woningen

Uit het document '2022-07-08 RIB Ruimte voor ruimte polder Geerlaan Rijsoord – beeldkwaliteitsplan' blijkt dat de locatie ruimte biedt aan 38 Ruimte voor Ruimte kavels, 12 rijwoningen en 26 appartementen. Voorwaarde voor de realisatie is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het gaat om het behoud of het vergroten van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het buitengebied.

Reclamanten zijn niet tegen het 'Bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening Geerpolder - Rijsoord' in zijn totaliteit; het is fijn dat in deze tijd van woningnood nieuwe projecten gerealiseerd worden.

Wel verbazen wij ons over de rekbaarheid van het beleid en de visie op het stedenbouwkundig plan. Vanaf het eerste begin van de ontwikkelingsplannen is er namelijk altijd gesproken over 'Woningen te gast in de polder'.

Echter in de loop van de jaren verschoven de normen en naar mate de tijd verstreek, nam ook het aantal woningen waarover gesproken werd gestaag toe. Van 12 naar 32 naar 50 woningen en op dit moment gaat het om 76 woningen. Wel te verstaan op een veel kleiner stuk grond vanwege de Wet geluidhinder (Wgh).

Reclamanten realiseren zicht dat het uiteindelijk aan de gemeenteraad van Ridderkerk is om hier in z'n totaliteit een visie op te ontwikkelen en daarover een besluit te nemen.

Reactie gemeente

Het plan is in de loop der jaren inderdaad veranderd. Hieronder volgt een korte samenvatting van de planontwikkeling.

Vanuit de Gebiedsvisie Deltapoort, en dan specifiek het programma Sanering Glas, wordt al jaren gewerkt aan de sanering van verspreid glas in Ridderkerk en de naastliggende buurgemeenten op IJsselmonde. De provincie heeft hiervoor ook destijds subsidie beschikbaar gesteld.

In de polder tussen de Geerlaan, Rijksstraatweg en de Lagendijk in Rijsoord liggen een aantal verouderde en vervallen kassen. Al vanaf 2013 wordt er gesproken met de betreffende tuinders over deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. In 2016 heeft een aantal tuinders een projectontwikkelaar erbij gehaald om de tot dan moeizaam lopende ontwikkeling vlot te trekken. De ontwikkelaar heeft in 2017 een schetsvoorstel ingediend voor de bouw van 38 merendeels vrijstaande woningen. Op de locatie worden ook rechten van elders binnen het Deltapoortgebied ingebracht. Het college heeft op 24 november 2017 positief gereageerd op dit voorstel. Hier is de gemeenteraad over geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

Op basis van dit schetsvoorstel is de ontwikkelaar verder gaan praten met de tuinders in het gebied. Uiteindelijk heeft dit ertoe gerealiseerd dat alle tuinders binnen het plangebied hebben getekend voor deelname.

Doorontwikkeling plan

Het plan is nadien doorontwikkeld. Er bleek dat er behoefte was aan meer differentiatie, mede vanwege de veranderende woningmarkt tussen 2013 en 2018. Er was niet alleen behoefte aan vrijstaande woningen, maar ook 2-onder-1-kappers en drie-onder-1-kappers. Het plan is daarop aangepast.

Dit is gedaan door de mogelijkheid te bieden dat bouwrechten die verkregen worden na sloop van de kas of bedrijfsbebouwing verdeeld kunnen worden over meerdere woningen. Hierbij wordt nu als uitgangspunt gehanteerd dat een bouwrecht gelijk staat aan een woning met een maximale inhoud van 900 m³. Deze 900 m³ kan vervolgens over meerdere woningen verdeeld worden, bijvoorbeeld drie woningen van 300 m³.

Ook moest er een goede ontsluiting komen, een stevig groen raamwerk met fundament in de oorsprong van de locatie en een voortzetting van het langzaam verkeer netwerk. Het plan is zo opgesteld dat de woningen te gast komen in het landschap.

In 2021 is het plan verschillende malen besproken met de provincie, ook mede vanwege het nieuwe provinciale beleid dat in ontwikkeling was. Er is toen waardering uitgesproken voor de ruimtelijke kwaliteiten van het plan, maar er werd wel een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het voorziene programma van woningen in vooral het hogere segment. Vanuit de provincie werd dan ook gevraagd om in gesprek te gaan met de ontwikkelaar over hoe de

kwaliteit van het plan behouden kan blijven (opruimen polder en een acceptabel plan voor deze locatie) met daarbij ook meer aandacht aan betaalbare woningen.

Huidig plan met betaalbare- en starters-/ seniorenwoningen

De gemeente en de ontwikkelaar hebben deze uitdaging vanuit de provincie opgepakt. Er is een plan gemaakt waarin starters, senioren- en betaalbare woningen zijn ingebracht.

Uitgangspunt bij de uitwerking was dat het plan recht moet blijven doen aan de stedenbouwkundige opzet van het project, en vooral ook de grote ruimtelijke kwaliteit moet behouden. Dit is gelukt, terwijl in het plan wel 12 rijwoningen onder de NHG-grens en 26 starters-/ seniorenwoningen langs de Geerlaan zijn toegevoegd.

Het concentreren van deze woningen op de Geerlaan is gedaan omdat hiermee logisch wordt aangesloten bij de rand van het dorp. Hiermee is het plan substantieel aangepast, terwijl het nog steeds recht doet aan de originele landschappelijke inpassing. Tegelijkertijd voldoet het ook veel beter aan de huidige maatschappelijke vraag naar starters- en betaalbare woningen.

Ten aanzien van de toename van het aantal woningen willen we nog toevoegen dat het aantal woningen weliswaar toegenomen is, maar dat dit veel minder geldt voor de bouwvolumes zelf.

b) Relatie kavelpaspoorten en appartementen

Reclamanten willen zich daarom in deze zienswijze richten op een deel van de plannen die hun leefomgeving direct beïnvloeden. Er worden bezwaren geuit tegen de geplande plaatsing en uitvoering van de appartementencomplexen aan de Geerlaan, recht tegenover de rijtjeswoningen aan de Mauritshoek 5-9.

Opvallend is dat de randvoorwaarden van realisatie van alle woningen uniform zijn wat betreft:

I. 'Eén bouwlaag met zadeldak'.

II 'De maximale bouwhoogte is 10 meter, de maximale goot-hoogte is 4 meter'.

Dat is onder andere te lezen in bijlage 1 - Kavelpaspoorten (bijlage bij de regels). Ook blijkt uit artikel 8.2.1 lid g het volgende:

III. 'de bouwhoogte bedraagt minimaal 2,22 x de goothoogte, met als maximum de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen'.

Tevens wordt geconstateerd dat alle 50 kavels een paspoort hebben. Voor de appartementencomplexen is voor zover wij kunnen achterhalen geen kavelnummer openbaar.

Het lijkt dat daarmee de standaarden van de in eerste instantie vastgestelde normen hier niet zichtbaar benoemd worden. Waarom is dat?

Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt het voornemen om twee appartementencomplexen te situeren aan de Geerlaan met elk 13 wooneenheden, echter ook daar zonder de toevoeging van duidelijke maatvoering.

Na grondig zoeken in alle stukken achterhalen we op de site van www.ruimtelijkeplannen.nl het bestemmingsplan 'Geerpolder Rijsoord' ontwerp (2022-12-14) de voorgenomen maatvoeringen hieronder weergegeven. Dit alles resumerend, constateren wij dat in aan de Geerlaan 2 appartementencomplexen ontworpen zijn:

I. Bestaande uit 3 bouwlagen

=> i.t.t. alle andere woning in de Geerpolder met 1 bouwlaag met zadeldak.

II. Met een bouwhoogte van 12 meter

=> i.t.t. de toegestane 10 meter

En een goot-hoogte van 6 (!) meter

=> i.t.t. de toegestane 4 meter

III. Uitgaande van een maximale goothoogte van 4 meter zou het pand tussen minimaal 8,8 en maximaal 10 meter hoog mogen worden.

Reactie gemeente

De kavelpaspoorten zijn niet van toepassing op alle woningen. In het plan zitten 16 vrijstaande woningen. Deze woningen worden als vrije kavels verkocht. Dit wil zeggen dat de particuliere koper zelf de woning mag ontwerpen en bouwen.

Om ervoor te zorgen dat de kopers van deze woningen voldoen aan hetgeen is gesteld in het beeldkwaliteitsplan, zijn kavelpaspoorten gemaakt. Om die juridisch door te laten werken zijn deze gekoppeld aan de planregels.

In het vast te stellen bestemmingsplan is nu in de planregels duidelijker gemaakt op welke woningen deze kavelpaspoorten betrekking hebben, en op welke woningen niet (bijvoorbeeld de appartementen).

Achterliggende reden dat enkel voor de vrije kavels een kavelpaspoort is gemaakt is dat de overige woningen worden ontworpen en gebouwd door de ontwikkelaar. Omdat de gemeente en de ontwikkelaar samen werken aan dit plan, is er geen noodzaak om voor deze woningen aanvullende kavelpaspoorten vast te stellen.

Uiteraard moeten deze woningen en appartementen voldoen aan hetgeen gesteld is in het bestemmingsplan qua maten et cetera. Om die reden zijn voor de appartementen maten opgenomen die afwijken van die van de vrijstaande woningen. De afwijkingen zijn overigens gering.

Daarbij merken we op dat de appartementen uitgevoerd worden als onder-bovenwoningen met één laag met een kap.

c) Verlies zicht op Geerpolder

De reclamanten hebben op 11 januari 2023 in een gesprek aangegeven wat de bezwaren zijn. Het eerste bezwaar betreft de hoogte van het appartementencomplex. Dit zorgt ervoor dat de zo geprezen coulisselandschapsbeleving hen totaal ontnomen wordt.

Sterker nog; het steekt reclamanten dat met argumenten van stedenbouwkundige aard op ordinaire wijze de 'goedkope' woningen tegen een wijk -met zij het overwegend sociale huurwoningen- wordt aangeplakt; het voelt als 'soort zoekt soort'.

Er wordt totaal voorbijgegaan aan het feit dat reclamanten evenzeer Rijsordenaren zijn die er bewust voor gekozen hebben een woning te kopen aan de rand van dit prachtige en authentieke polderlandschap!

Wij krijgen geen romantisch beeld voor ogen bij de volgende (marketeer-)frase in het document 'Beeldkwaliteitsplan Geerpolder Rijsoord';

“Vanuit een concentratie direct achter de bebouwing aan de Rijksstraatweg waaiert de woningen uit richting de polder en verweven zich met het landschap. De geleidelijke overgang van dorp naar landschap biedt verrassende doorzichten, zowel vanaf de Geerlaan als vanuit het plangebied zelf.”

Zoals de appartementencomplexen in dit plan zijn gesitueerd, ontnemen de reclamanten elk zicht op de Geerpolder. Alle mooie beeldkwaliteitsplannen ten spijt, kan op deze manier onmogelijk het karakteristieke polderlandschap gegarandeerd worden!

Reactie gemeente

Om te onderzoeken of het uitzicht onaanvaardbaar wordt aangetast heeft de ontwikkelaar de situatie inzichtelijk gemaakt door het uitwerken van dwarsdoorsnedes voor de bestaande en nieuwe situatie. Tevens is een bezonningsstudie gemaakt. Deze studie is toegevoegd als bijlage bij de nota zienswijzen.

In deze studie is ook inzichtelijk gemaakt hoe de situatie is in de huidige situatie, en in de toekomstige situatie, vanuit vogelperspectief.



Figuur 1- huidige situatie



Figuur 2 - nieuwe situatie

Er is vanuit de Mauritshoek 5 tot en met 9 nu enkel zicht op de Geerpolder vanuit de 1^e verdieping en de zolder. Vanuit de tuinen is geen zicht op de Geerpolder door de aanwezigheid van schuren of schuttingen. Vanuit de 1^e verdieping en de zolder is er voornamelijk zicht op en over de (vervallen) kassen. Dit is inzichtelijk gemaakt in een dwarsdoorsnede en in het vogelvluchtperspectief.

De appartementen komen op een afstand van circa 45 meter gemeten vanaf de achtergevel van de woningen. De kassen staan nu circa 9 meter dichterbij. De appartementen worden wel hoger dan de bestaande kassen. Gelet op de ruime afstand tot de achtergevel vinden wij dit echter acceptabel, mede omdat het zicht vanuit de woningen Mauritshoek 5 tot en met 9 op de Geerpolder al beperkt is in de bestaande situatie vanwege de bestaande kassen.

Hierbij merken we op dat het vaste jurisprudentie is dat er geen recht bestaat op (uit)zicht.

d) Verzoeken aan de raad

Reclamanten verzoeken de raad twee opties in overweging te nemen:

A. Is er een mogelijkheid de appartementen meer naar het midden van het plan te verplaatsen en ze 'te verweven in de coulissen'. Verzocht wordt deze te verwisselen met een aantal vrije kavels aan de Geerlaan ter hoogte van de Mauritshoek. Daarmee zouden de bewoners van de Mauritshoek deel kunnen blijven uitmaken van het landelijk dorpse karakter.

Blijkt dat onverhoopt geen optie dan zouden we de raad willen verzoeken;

B. De norm te handhaven omtrent de regelgeving van de Kavelpaspoorten t.o.v. de afwijkende maten van het huidige appartementencomplex en daarmee een lager gebouw toe te staan.

Reactie gemeente

We realiseren ons dat het uitzicht voor reclamanten verandert. Toch zijn we niet voornemens om het plan op dit punt aan te passen omdat de woningen en appartementen zorgvuldig ingepast en uitgewerkt zijn.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de planregels is via een bijlage inzichtelijk gemaakt op welke kavels een kavelpaspoort van toepassing is.

7. Samenvatting en beantwoording zienswijze 7

De zienswijze is ingediend door de bewoners van de Rijksstraatweg 54 en 56.

a) Voetpad en bruggetje tussen Rijksstraatweg 54 en 56

Het geprojecteerde voetpad en bruggetje tussen de woningen Rijksstraatweg 54 en 56 zijn zeer ongewenst en dienen te vervallen.

Motivering

Gevreesd wordt voor ernstige (geluids)hinder vanwege veelvuldig gebruik van dit pad met de aanduiding 'voetpad' en bruggetje door - naast voetgangers - ook fietsers en gemotoriseerd vervoer (brommers/scooters/motors).

Daarnaast is het een mogelijke korte 'vluchtweg' naar de Rijksstraatweg.

Ook vanwege de motivering, opgenomen onder zienswijze 2, is het bruggetje zeer ongewenst c.q. overbodig.

Voorstel

De oplossing is gelegen in een goed alternatief: een bruggetje over de sloot langs de Geerlaan ter hoogte van de zuidkant van de parkeerplaats en een stukje nieuw voetgangerspad laten aansluiten op het al geprojecteerde voetgangerspad ten zuiden van de parkeerplaats. Zo kan men direct in het plan komen.

Ter illustratie van het bovenstaande treft u in de bijlage de bedoelde voorgestelde wijzigingen, ingetekend op dat gedeelte van de ontwerp-bestemmingsplankaart dat van toepassing is, aan.

Voor het geval dat niet ingegaan wordt op dit voorstel, wordt zeer dringend gevraagd om, ter wering van gemotoriseerd vervoer van het 'voetpad', een zodanige voorziening te treffen (daarbij wordt gedacht aan een 'draaimolentje' waar alleen voetgangers doorheen geleid kunnen worden), dat ook daadwerkelijk alleen voetgangers gebruik kunnen maken van het voetpad.

Reactie gemeente

Het alternatief van een bruggetje of duiker over de sloot ter hoogte van de Geerlaan vinden we geen wenselijke optie voor voetgangers. Deze komt uit op een fietspad zonder goede mogelijkheden voor voetgangers om te lopen. Deze verbinding zal wel aangelegd worden als route voor fietsers.

De mogelijkheden voor voetgangers zijn bij een looppad tussen Rijksstraatweg 54 en 56 ook beperkt, maar het is daar makkelijker om over te steken naar de overkant en dan door te steken richting de Waalweg waar minder verkeer is.

Het betreffende pad is in principe enkel bedoeld voor voetgangers. Om te voorkomen dat het pad gebruikt wordt door fietsers en motorvoertuigen, wordt een voorziening aangebracht om deze te weren.

Omdat er ook een verbinding richting de Geerlaan wordt aangelegd voor fietsers verwachten we niet dat fietsers nog gebruik zullen willen maken van de voetgangersverbinding tussen Rijksstraatweg 54 en 56.

Het pad zal door de eigenaar van het achterliggende perceel ook gebruikt worden als toegang zodat de eigenaar onderhoud kan plegen.

b) Watergang

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen watergang achter de woningen Rijksstraatweg 54 en 56 en doorlopend achter appartementencomplexen A en (gedeeltelijk) B, is ook zeer ongewenst en dient te vervallen.

Motivering

De woning Rijksstraatweg 56 is al door een eerdere grondberoeringen (demping van stukken sloot in de directe omgeving van het huis) ietwat scheef gezakt. Het aanleggen van de geprojecteerde sloot op vrij geringe afstand van deze woning kan ook weer zijn effecten hebben op de stabiliteit van de woning. Dat dient voorkomen te worden..

Voorstel

De geprojecteerde watergang achter de woningen Rijksstraatweg 54 en 56 en doorlopend achter appartementencomplexen A en (gedeeltelijk) B laten vervallen. Ter illustratie van het bovenstaande treft u in de bijlage de bedoelde voorgestelde wijziging, ingetekend op dat gedeelte van de ontwerp-bestemmingsplankaart dat van toepassing is, aan

Reactie gemeente

De watergang is bewust opgenomen in het plan, mede ook om de doorstroming te verbeteren. De afstand van de sloot tot de woningen is circa 20 meter. Bij de aanleg van de sloot zal de ontwikkelaar de betreffende panden monitoren. Hiervoor wordt ook een bouwveiligheidsplan gevraagd aan de ontwikkelaar.

c) Oprit of voetpad

Het gedeelte van het geprojecteerde voetpad, dat ten zuiden ligt van het pand Rijksstraatweg 54a met de nieuwe bestemming 'woning', is niet ruim genoeg bestemd vanwege de veronderstelde toekomstige feitelijke bestemming 'oprit' en dus niet sec een voetpad. De nu op die specifieke locatie opgenomen aanduiding 'voetpad' dient gewijzigd te worden.

Motivering

Aangenomen wordt dat het de bedoeling is dat dit pad gebruikt kan (blijven) worden als oprit (voor auto's) naar het pand Rijksstraatweg 54a, met de toekomstige bestemming woning. Ter plaatse is er de ruimte - want voldoende breed - om er een oprit te maken.

Voorstel

De bestemmingsaanduiding 'voetpad' voor het pad ten zuiden van het pand Rijksstraatweg 54a wijzigen in 'oprit', zoals nu ook feitelijk het geval is. Ter illustratie van het bovenstaande

treft u in de bijlage de bedoelde voorgestelde wijziging, ingetekend op dat gedeelte van de ontwerp-bestemmingsplankaart dat van toepassing is, aan.

Reactie gemeente

De bedrijfsschuur Rijksstraatweg 54-A wordt ingebracht als te slopen bedrijfsbebouwing. Dit pand zal dus gesloopt worden. Het is niet de bedoeling dat hier een woning terug komt. Dit bouwrecht wordt immers al gebruikt in het plan.

De verbeelding van het bestemmingsplan is dan ook aangepast zodat recht gedaan wordt aan de feitelijke situatie. De bestemming Wonen is enkel gelegd op de woningen die horen bij de Rijksstraatweg 52 en 54.

d) Bestemming wonen

Opgemerkt wordt dat in de toelichting op het bestemmingsplan de panden Rijksstraatweg 52, 54 en 54a nieuw zijn bestemd als 'woningen', maar dat op de bestemmingsplankaart die panden niet binnen de bestemmingsplangrens zijn opgenomen en als 'woningen' zijn aangeduid.

Reactie gemeente

Op de plankaart is opgenomen dat er twee wooneenheden zijn toegestaan. Dit zijn Rijksstraatweg 52 en 54. De loods Rijksstraatweg 54-A is geen bedrijfswoning en wordt gesloopt.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is de bestemming Wonen gelegd op de kavels die in eigendom zijn van de eigenaren van Rijksstraatweg 52 en 54.

Overlegpartners

Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

1. Waterschap Hollands Delta
2. Veiligheidsregio VRR
3. Provincie Zuid-Holland

Waterschap Hollands Delta

Het Waterschap Hollands Delta heeft op 3 januari 2023 per e-mail een aantal vragen gesteld. De gemeente heeft de vragen beantwoord. Vanuit WSHD is nadien geen zienswijze ontvangen.

Veiligheidsregio VRR

De Veiligheidsregio had op 30 november 2022 al gereageerd op een conceptontwerp van het bestemmingsplan. Hierin gaf de VRR het volgende advies:

Het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario. Derhalve zijn er met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten geconstateerd.

Wel adviseert de VRR bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat

kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Reactie gemeente

De gemeente neemt dit advies over.

Provincie Zuid-Holland

Aan de provincie Zuid-Holland is het ontwerpbestemmingsplan opgestuurd via het e-formulier. De provincie heeft op het plan geen zienswijze ingediend.

Ambtelijke wijzigingen

Het plan is ambtelijk op enkele punten aangepast. Hieronder een korte overzicht van de aanpassingen in de verbeelding en de regels:

1. De voorwaardelijke verplichting onder artikel 8.4.1 lid a wordt vervangen door een toetsregel (artikel 8.2.4). Hiermee wordt geborgd dat de benodigde rechten van kassen verworven zijn op het moment dat de vergunning wordt afgegeven. De toetsregel luidt:
 - voor de woningen aangeduid als kavel 13 tot en met 50 op bijlage X van de regels kan eerst een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend wanneer is aangetoond dat de benodigde ruimte voor ruimte rechten voor de bouw van deze woningen zijn verkregen en de in deze rechten betrokken kassen en bedrijfsopstallen worden gesloopt.
2. In artikel 8.2 (Wonen) en artikel 5.2 lid e (Tuin) was opgenomen dat er gebouwd moest worden in overeenstemming met de kavelpaspoorten. In de planregels is dit aangepast zodat duidelijk is dat de kavelpaspoorten enkel van toepassing zijn op de vrije kavels.
3. In de kavelpaspoorten was de volgende tekst opgenomen:

De bestemming tuin blijft onbebouwd. Vergunningsvrij bouwen is ook hier niet toegestaan.

Om dit planologisch-juridisch te regelen is in het bestemmingsplan opgenomen dat tuinen niet gezien worden als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Hierdoor wordt vergunningsvrij bouwen uitgesloten, en wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

4. In Artikel 5 Tuin staat onder 5.2 lid b dat gebouwde erfafscheidingen zijn toegestaan. In het plan zijn gebouwde erfafscheidingen echter niet toegestaan vanuit het beeldkwaliteitsplan en (indien van toepassing) de kavelpaspoorten. Dit artikel is daarop aangepast zodat schuttingen als erfafscheiding niet zijn toegestaan.
5. Artikel 8.4 lid c is aangepast naar: het inrichten van de 2de verdieping van een woning als een woonverblijf is niet toegestaan, met uitzondering van de woningen met de bouwaanduiding gestapeld.
De toevoeging achter de komma is gedaan omdat anders de appartementen geen tweede verdieping zouden kunnen hebben.
6. Op de verbeelding was de bestemming Water op een aantal locaties te breed ingetekend. Dit is aangepast.
7. Op de verbeelding sloot de ontsluiting richting de Geerlaan niet aan op de Geerlaan zelf. Het plangebied is hiervoor aangepast.

8. De bouwaanduiding gestapeld is opgenomen bij de appartementen. Deze ontbrak, terwijl hier wel naar verwezen werd in de regels.
9. Op de verbeelding en in de regels zijn twee calamiteitenontsluitingen opgenomen richting de Geerlaan. Deze zijn noodzakelijk omdat de VRR heeft aangegeven dat de parkeerplaatsen bij de woningen aan de oostzijde van het plan toch niet geschikt zijn als draaimogelijkheid voor nooddienstvoertuigen. De twee ontsluitingen kunnen ook gebruikt worden door fietsers, maar zijn niet toegankelijk voor auto's.

Bijlagen bij nota zienswijzen:

1. Tekening horende bij zienswijze 7
2. Inzicht afstand en bezonning Geerpolder

*Bijlage bij
zienswijzen*



APPARTEMENTEN
COMPLEX B
bouwnummers
B1 1/m B13

COULISSEN
WONINGEN

APPARTEMENTEN
COMPLEX A
bouwnummers
A1 1/m A13

voetpad

bruggetje

*54 a
woning*

oprit

woning

woning

Geerlaan

Geerlaan

125a

60

58

56

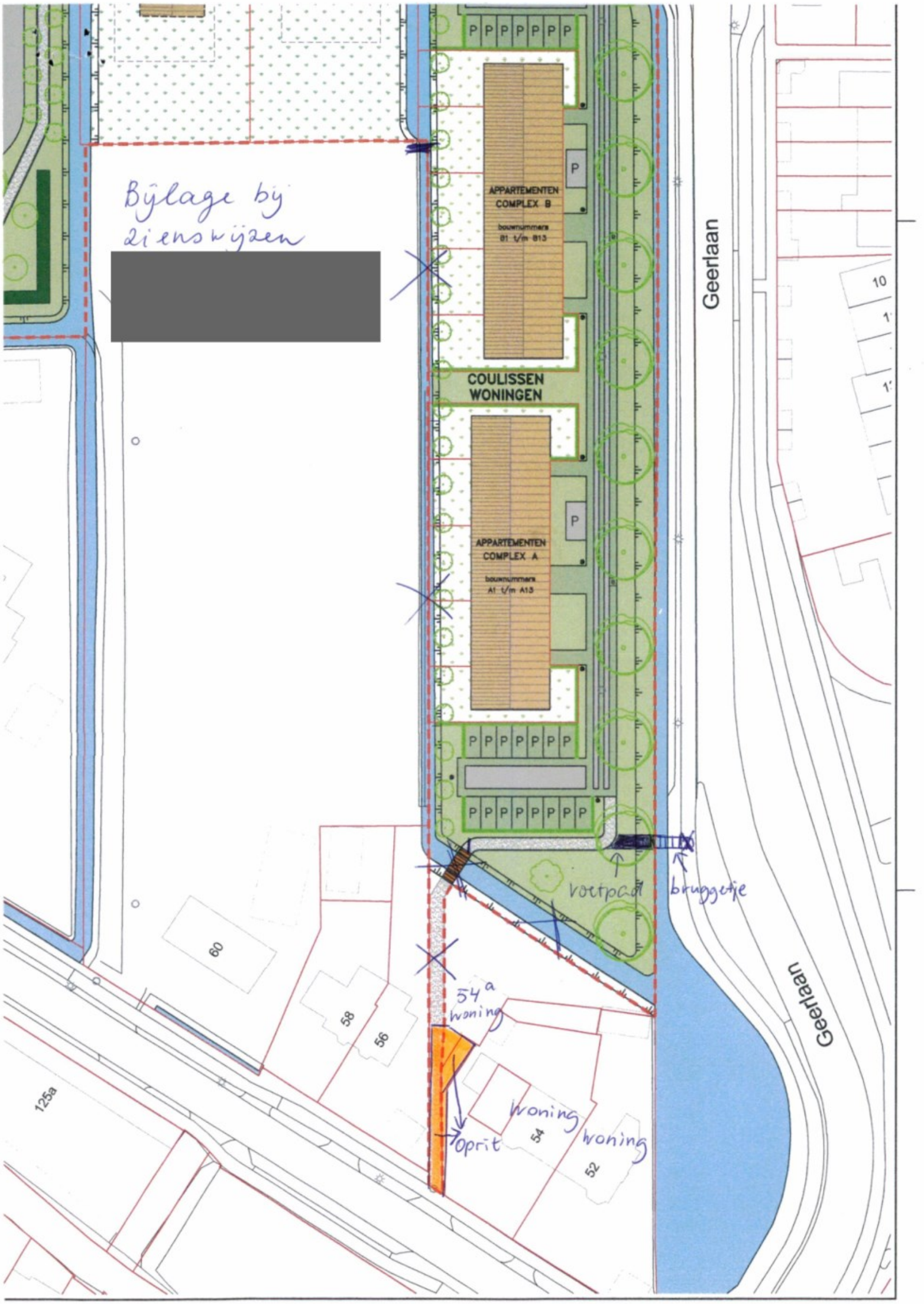
54

52

10

1

1



Inzicht afstand en bezonning Geerpolder

- Rijsoord -



Naar aanleiding van vragen op de informatieavond voor omwonenden is dit document samengesteld om inzicht te verschaffen in de afstanden tussen de woningen aan de Mauritshoek 5 tot 9 en de voorgenomen bebouwing in het plan 'Landerijen van Rijsoord' aan de Geerlaan te Rijsoord.

Op de volgende pagina vindt u de doorsnede over de hierboven aangegeven lijn waarbij het volume van de voorgenomen bebouwing is weergegeven. In dit volume is het bouwvolume van de daar achter gelegen rijwoningen gestippeld weergegeven.

Op de daaropvolgende pagina's vindt u een bezonningsstudie voor de periode maart/september, juni en december.

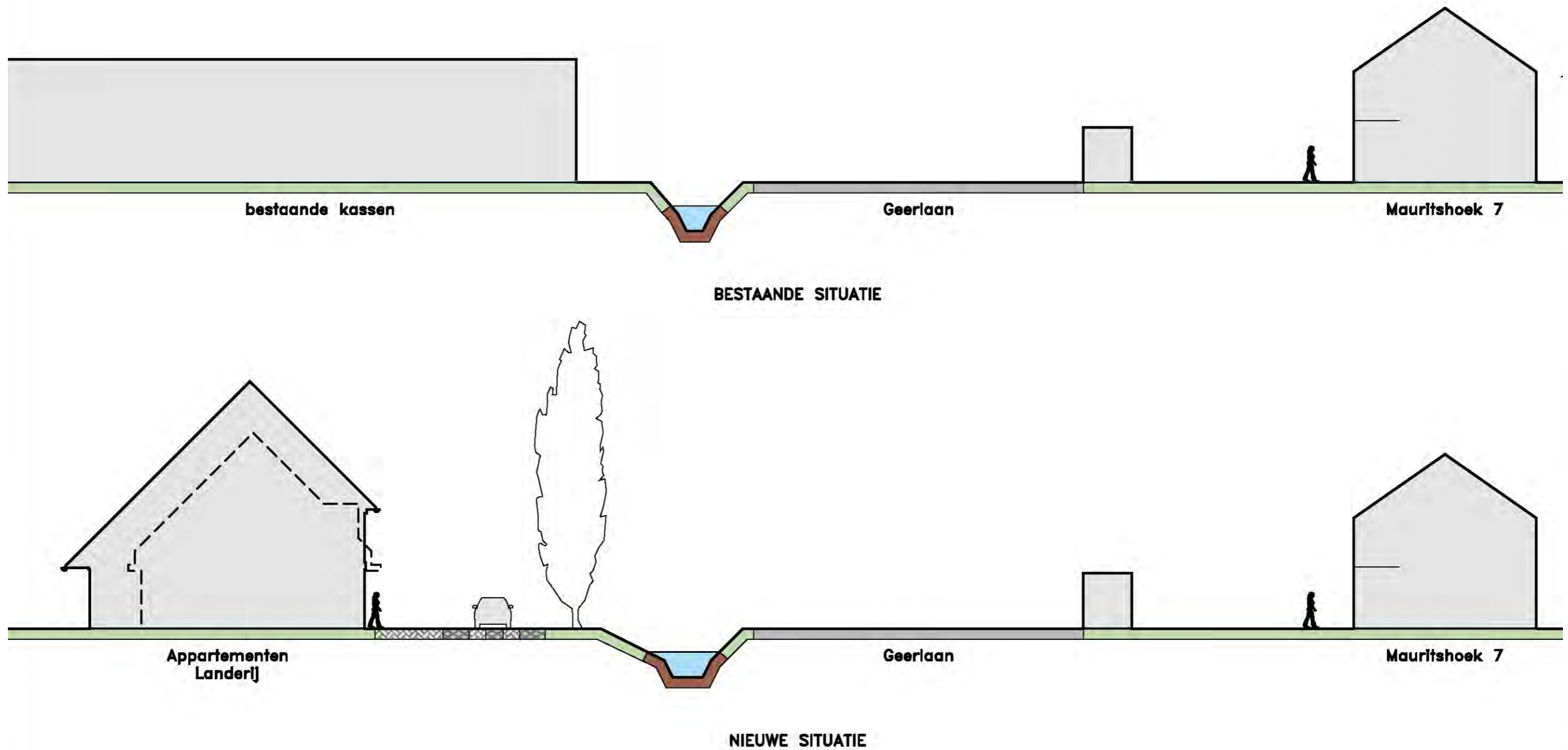
Deze bezonningsstudie is opgezet in een digitale omgeving waarbij gebruik is gemaakt van software die de bezonning in de werkelijkheid zo nauwkeurig mogelijk benaderd. Hoogtes van bestaande bouwwerken zijn afgeleid van de beschikbare informatie op Actueel Hoogtebestand Nederland (<https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/>).



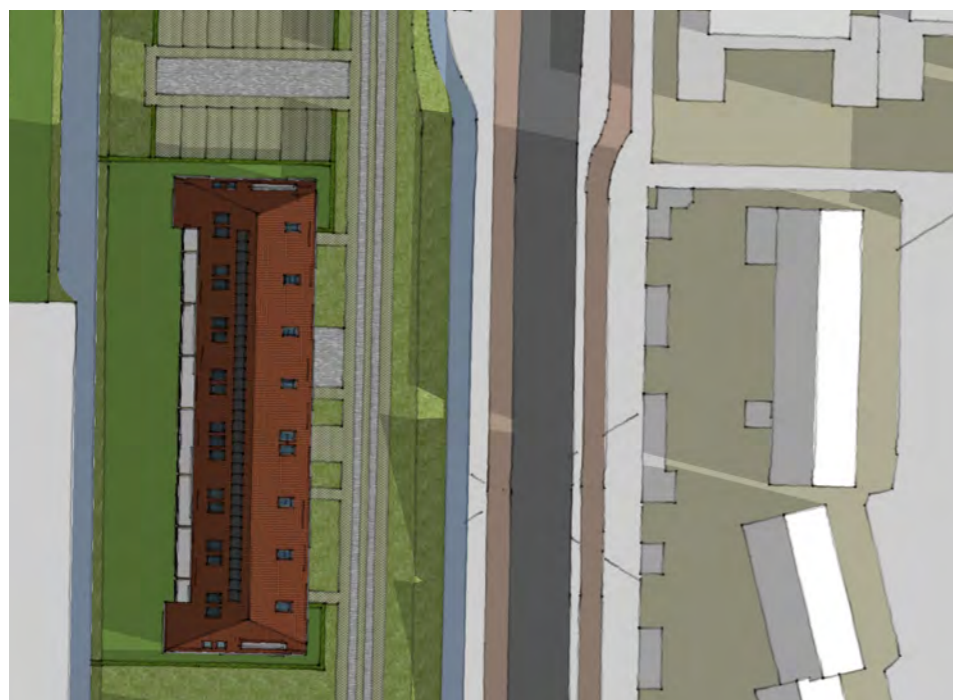
huidige situatie



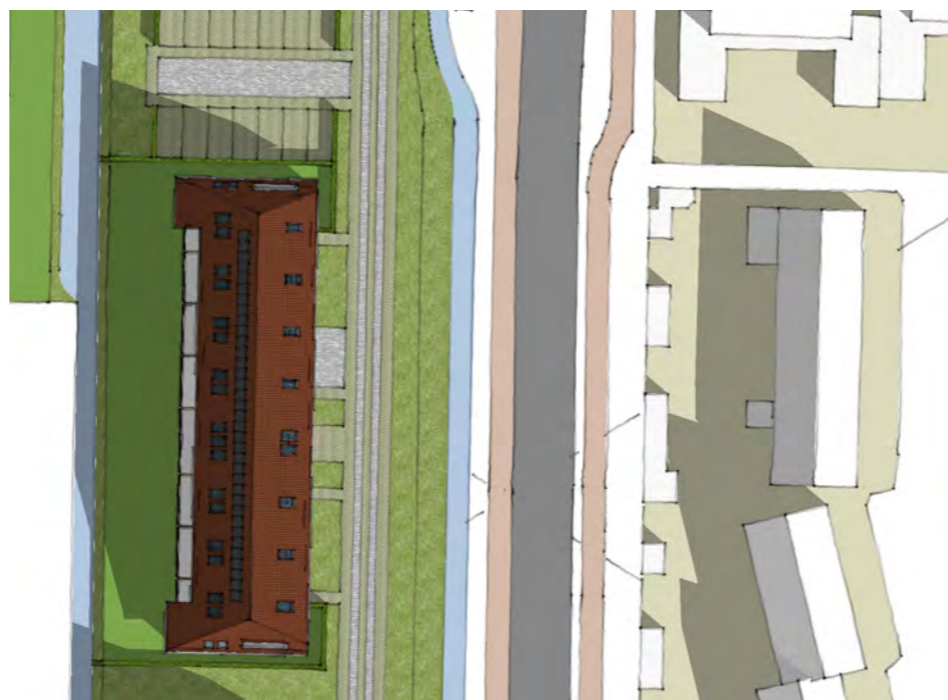
voorgestelde situatie



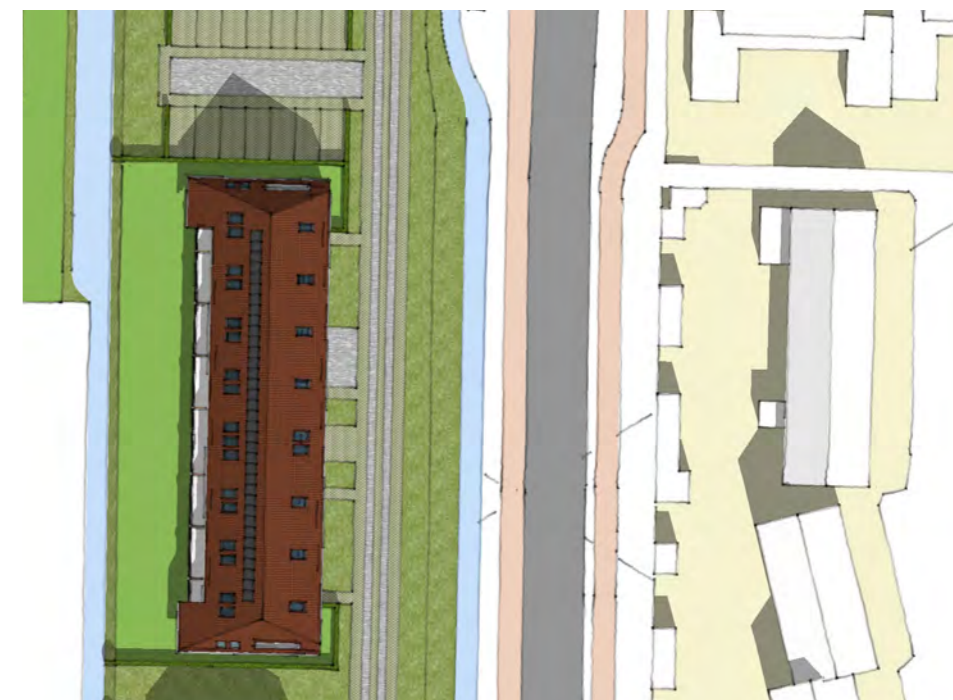
De software die wordt gebruikt voor het maken van deze zonnestudie en visualisatie bootst een werkelijkheid na. Nauwkeurigheid valt hier binnen een bandbreedte. Dit document dient ter inzicht, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



21 mrt/sept 9:00 uur



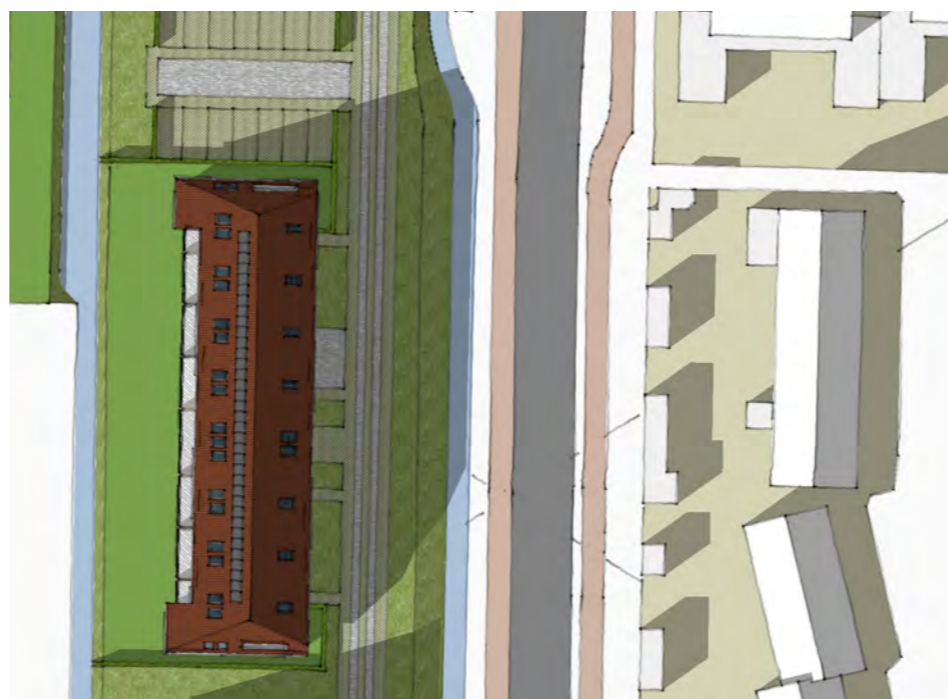
21 mrt/sept 11:00 uur



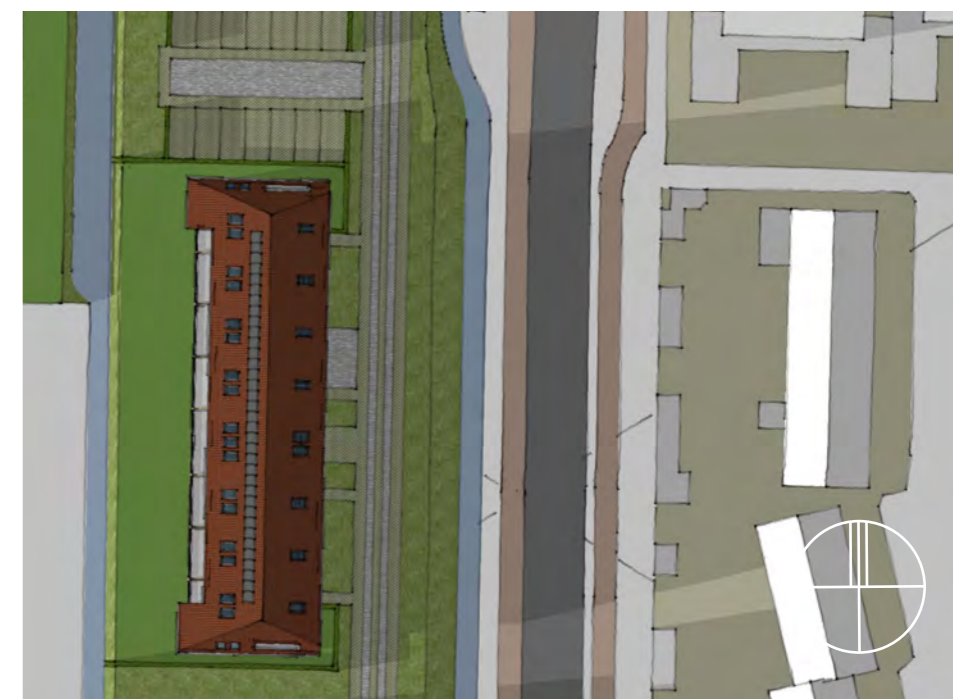
21 mrt/sept 13:00 uur



21 mrt/sept 15:00 uur

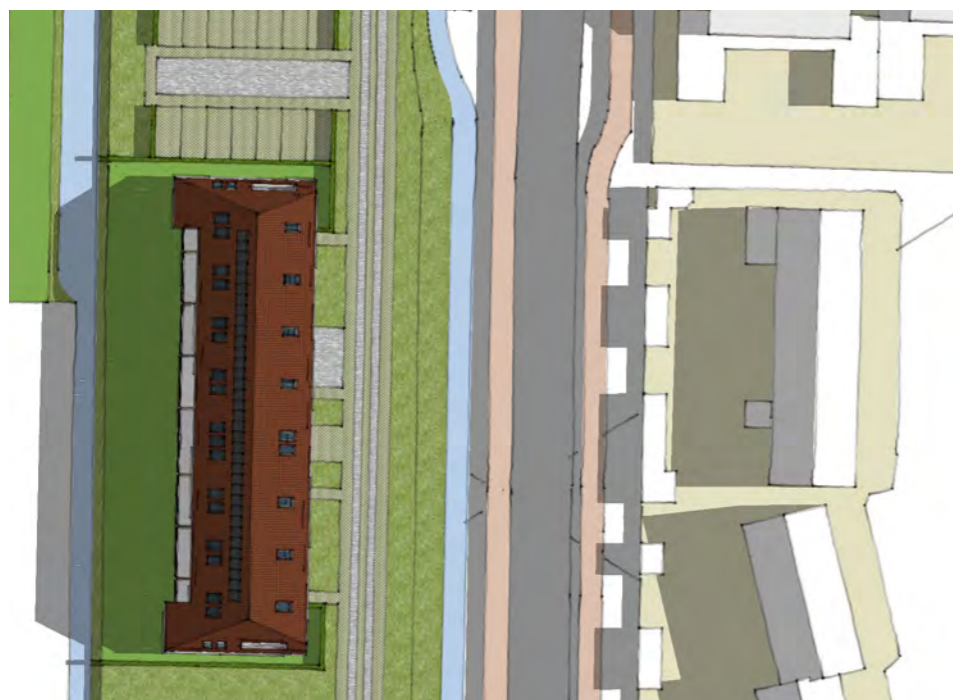


21 mrt/sept 17:00 uur

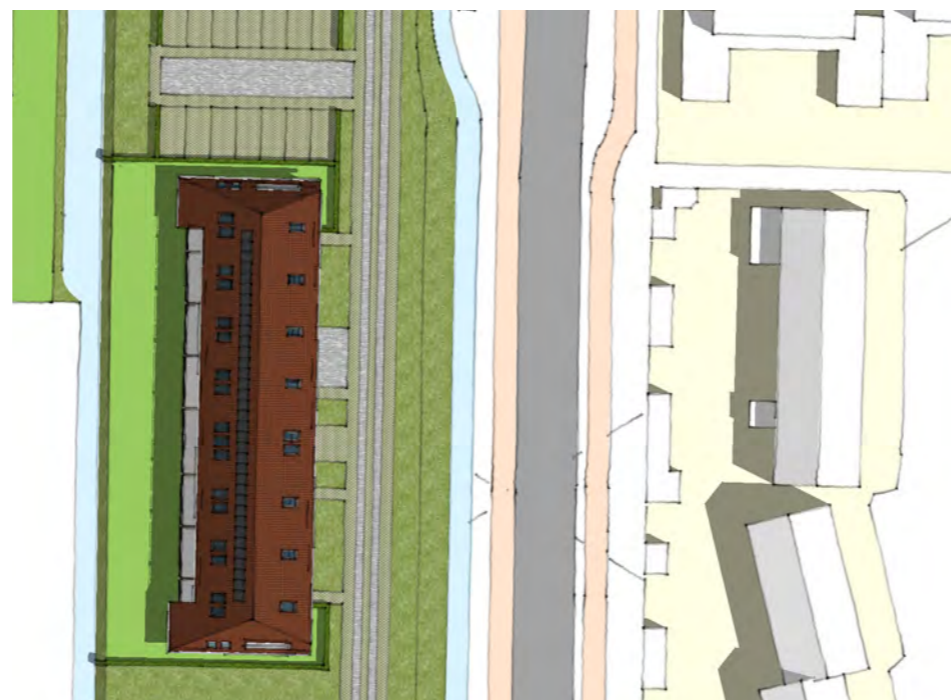


21 mrt/sept 19:00 uur

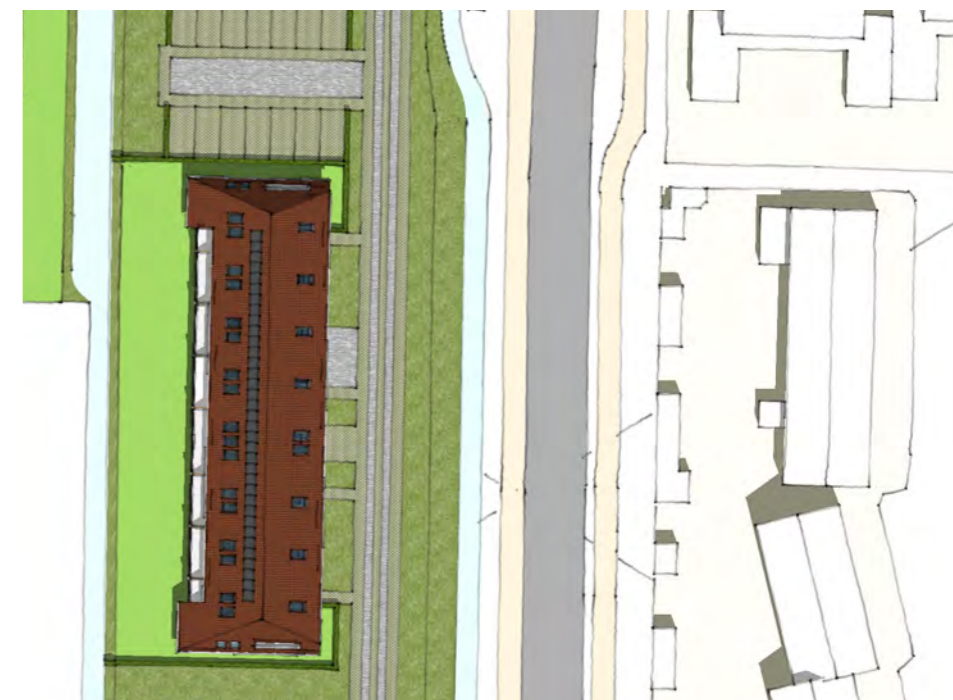
De software die wordt gebruikt voor het maken van deze zonnestudie en visualisatie bootst een werkelijkheid na. Nauwkeurigheid valt hier binnen een bandbreedte. Dit document dient ter inzicht, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



21 juni 9:00 uur



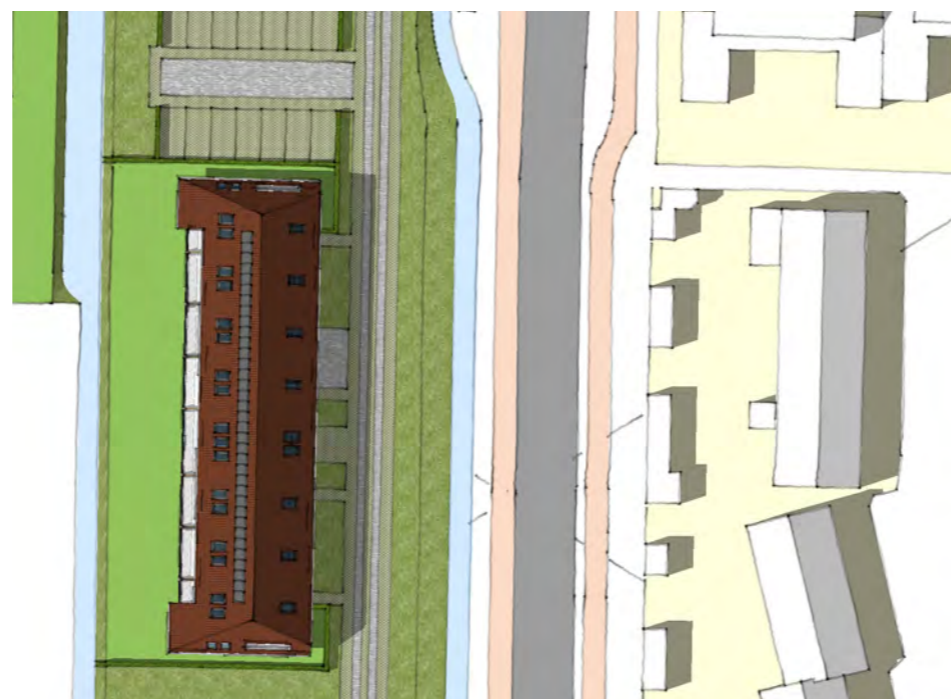
21 juni 11:00 uur



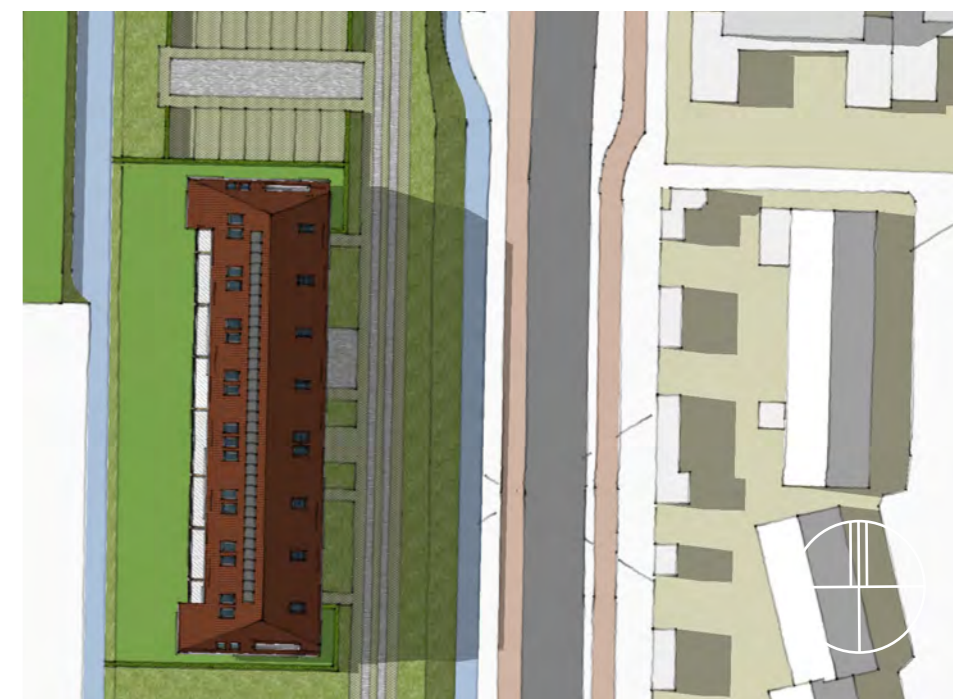
21 juni 13:00 uur



21 juni 15:00 uur



21 juni 17:00 uur

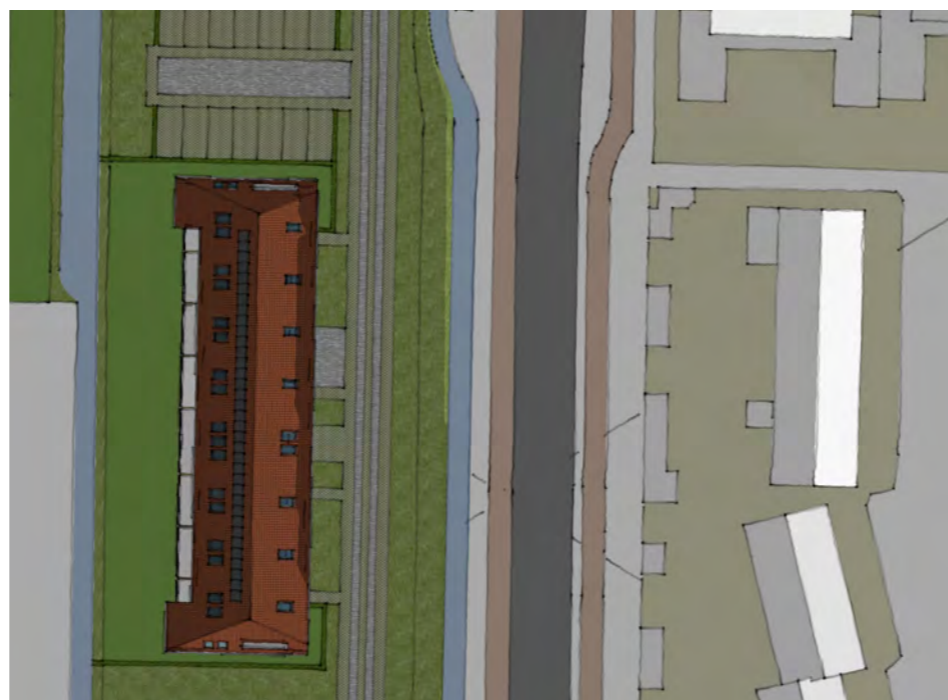


21 juni 19:00 uur

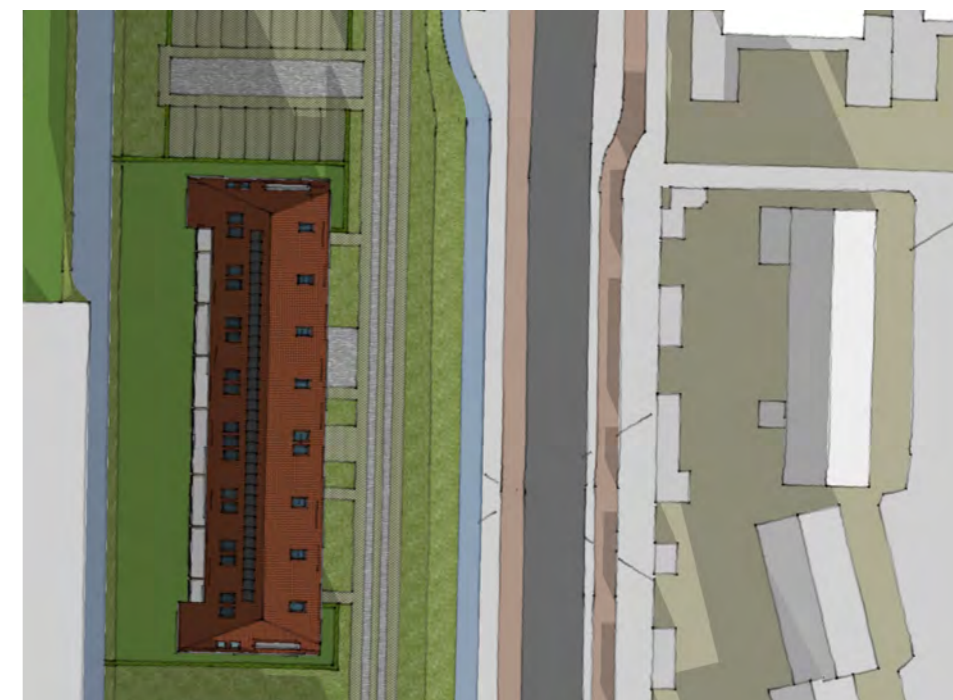
De software die wordt gebruikt voor het maken van deze zonnestudie en visualisatie bootst een werkelijkheid na. Nauwkeurigheid valt hier binnen een bandbreedte. Dit document dient ter inzicht, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



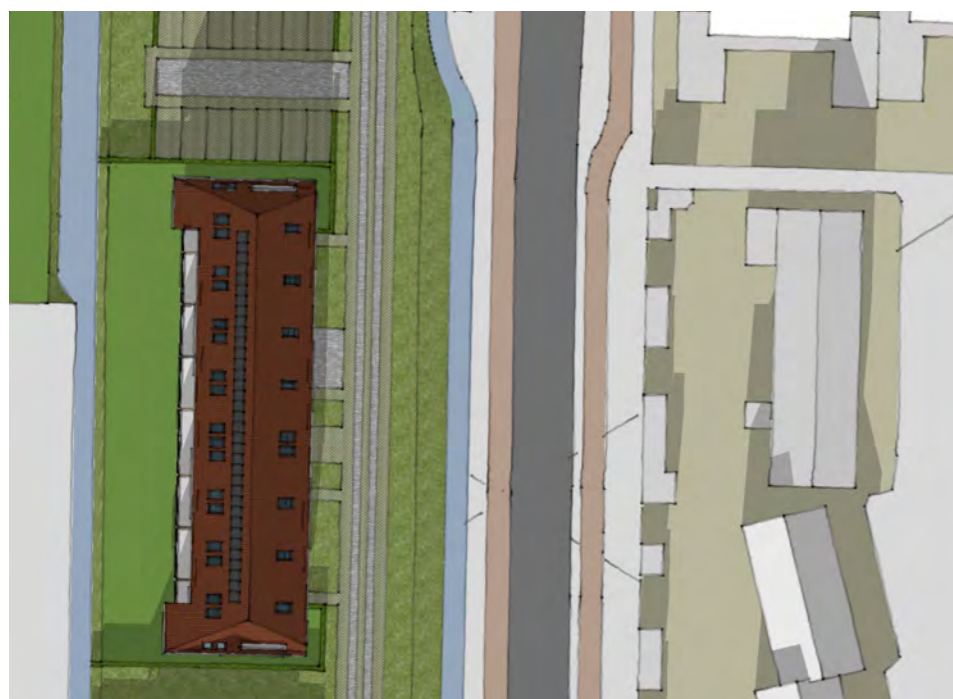
21 december 9:00 uur



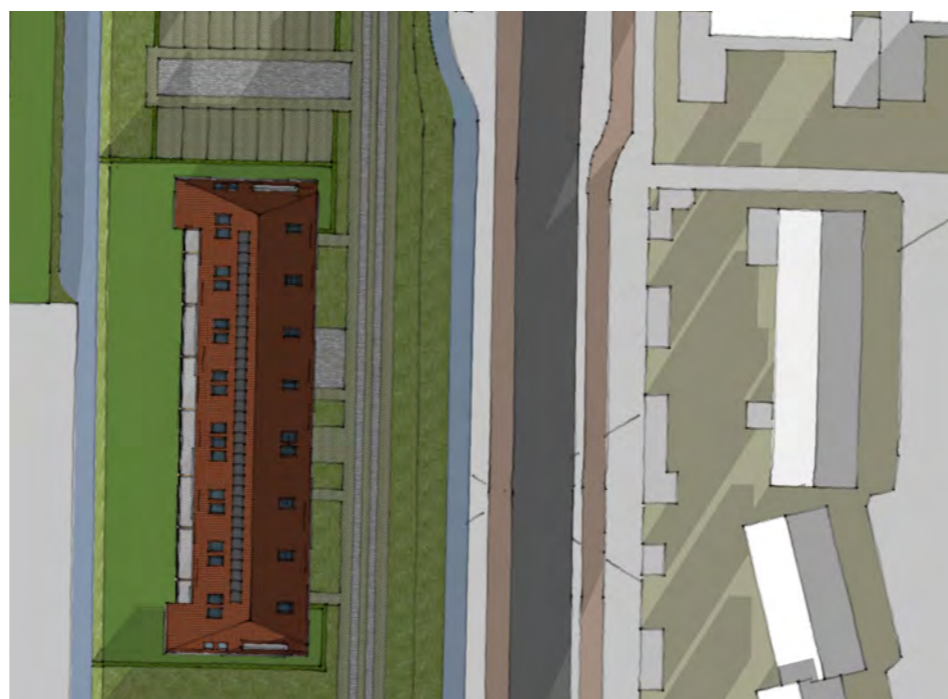
21 december 11:00 uur



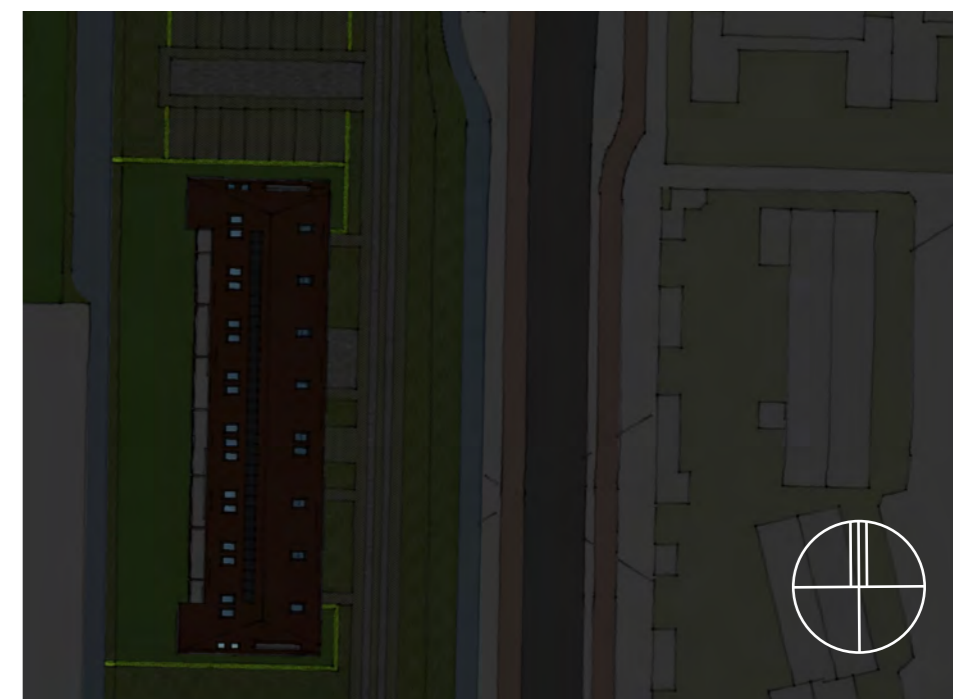
21 december 13:00 uur



21 december 15:00 uur



21 december 17:00 uur



21 december 19:00 uur