

## **Nota van beantwoording zienswijzen behorende bij de omgevingsvergunning voor Rembrandtweg 257 te Ridderkerk (R200311029)**

### **1. Inleiding**

Initiatiefnemer en eigenaar van het perceel (kadastraal bekend gemeente Ridderkerk als nummer 03999 sectie K01H), welke gelegen is aan de Rembrandtweg 257 heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een appartementencomplex bestaande uit 35 appartementen en een halfverdiepte parkeergarage. Het perceel waarop het project zal worden gerealiseerd heeft de nummeraanduiding Rembrandtweg 257. Het project omvat een omgevingsvergunning voor een gebruik in strijd met de regels van een geldend bestemmingsplan (strijdig gebruik, bouwen en de aanleg van een uitweg). De gemeente Ridderkerk is van plan om medewerking te verlenen. Het ontwerpbesluit lag vanaf 10 september tot en met 21 oktober 2021 ter inzage. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om binnen deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Binnen bovenstaande periode zijn negen zienswijzen ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijzen gevolgd door de beantwoording in de vorm van een reactie.

### **2. Door wie zijn zienswijzen ingediend**

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn in totaal een negental zienswijzen ingediend.

Er is een afzonderlijke zienswijze ingediend bij brief van 15 oktober 2021 door de eigenaar van het kantoorpand aan de Adriaen van Ostadestraat 1.

Een aantal bewoners (in totaal acht) van een appartement in het appartementencomplex aan de Adriaen van Ostadestraat dat ligt direct tegenover de locatie, waarop zal worden gebouwd (de Rembrandtweg 257) heeft een zienswijze ingediend. Zij wonen aan respectievelijk de Adriaen van Ostadestraat 12, 22, 24, 28, 30, 32, 34 en 36 te (2981 CB) Ridderkerk en hebben, bij een afzonderlijke brief, gelijklopende zienswijzen ingediend.

### **3. De inhoud van de ingediende zienswijzen**

De inhoud van deze zienswijzen wordt hieronder per onderwerp samenvattend weergegeven. De indieners van een zienswijze vragen in hun zienswijze de omgevingsvergunning niet te verlenen dan wel strengere voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

#### *a. Hoogte van het bouwwerk*

Het gebouw volgens het ontwerp is te hoog.

#### *Reactie*

Gelet op de situering van het bouwwerk en de vergelijking met wat op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is, kan niet gesproken worden van een onaanvaardbare afwijking van het geldende bestemmingsplan. Ten aanzien van het gebruik en de maatvoering is er wel strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan "Ridderkerk West", vastgesteld door de raad op 5 juli 2007, heeft het perceel waarop het project wordt gerealiseerd een bestemming "Gemengde doeleinden" met de aanduiding (GD 8). Volgens artikel 3, onderdeel c van de regels van het geldende bestemmingsplan staat op de plankaart achter de bestemmingsaanduiding in meters de maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen aangegeven, indien deze niet uitdrukkelijk in de planregels wordt aangegeven. Nu de bouwhoogte niet expliciet in artikel 12 van de

planregels behorende bij de bestemming “gemengde doeleinden” is aangegeven mag de maximale bouwhoogte voor het hoofdgebouw ook in het huidige bestemmingsplan al 8 meter zijn. De planregels kennen een afwijkingsbevoegdheid van 10 % van de bouwregels. Dus de maximale planologische ruimte binnen het geldende bestemmingsplan betekent de mogelijkheid tot het realiseren van een gebouw met een maximale hoogte van 8,8 meter. De hoogte van het te realiseren project bedraagt circa 13,5 meter. Het nieuw te bouwen appartementencomplex sluit daarmee aan op de achterliggende flatbebouwing bestaande uit vier bouwlagen van ruim 13 meter (aan onder andere de Adriaen van Ostadestraat en verder langs de Rembrandtweg). Bovendien rechtvaardigt de locatie (op de hoek van de Burgemeester De Zeeuwstraat en de Rembrandtweg) een wat hoger bouwaccent). Het bouwvolume is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Bovendien blijft een ruime afstand rondom het nieuwe appartementencomplex ten opzicht van de omliggende straten behouden in de vorm van onder andere groen. Ook de huidige parkeerplaatsen aan de Adriaen van Ostadestraat blijven behouden. Het gebouw doet daarmee recht aan de bestaande wijkstructuur.

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

*b. Aantasting van het vrije uitzicht*

Er bestaat vooral vanuit het appartementengebouw dat aan de Adriaen van Ostadestraat ligt, momenteel een vrij uitzicht. Door de bouw van het appartementencomplex aan de Rembrandtweg 257 gaat het vrije uitzicht voor de omwonenden verloren.

*Reactie*

Over de aantasting van het uitzicht kan worden gesteld dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Het project wordt bovendien uitgevoerd in een omgeving met een stedelijk karakter. Het gemeentebestuur kan op basis van gewijzigde planologische inzichten medewerking verlenen aan wijzigingen in het geldende planologische regime door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan of medewerking te verlenen, zoals in dit geval, aan omgevingsvergunningen voor projecten die afwijken van een geldend bestemmingsplan. De grens van het bouwvlak ligt in het geldende bestemmingsplan al direct achter de parkeerplaatsen op de hoek van de Adriaen van Ostadestraat en de Rembrandtweg. Deze bebouwingsgrens wordt door dit project niet overschreden.

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

*c. Onaanvaardbare beperking van de lichtinval bij de bestaande omliggende woningen*

De lichtinval bij de woningen in de buurt wordt onaanvaardbaar beperkt.

*Reactie*

Het project ligt op hoek van de Rembrandtweg en de Burgemeester de Zeeuwstraat en verder is er vanuit een gedeelte van de woningen aan de Adriaen van Ostadestraat zicht op het project. Er is een algemene bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij is de schaduwwerking van het project onderzocht op verschillende tijdstippen gedurende verschillende dagen per jaar. Dat zijn de dagen 21 maart, 21 juni 21 september en 21 december. Gedurende deze dagen is de bezonning bekeken met een interval van twee uur. Uit deze studie blijkt dat op de tijdstippen maart/september pas vanaf circa 19:00 uur gezien de zon dan pas op de westgevel van het appartementengebouw staat. In juni is er geen sprake van belemmering als gevolg van dit project. December is bij deze specifieke studie achterwege gelaten aangezien de zon al onder is. De vermindering van de lichtinval voor de

tegenover liggende appartementen aan de Adriaen van Ostadestraat geeft, gelet op de uitkomsten van de bezonningsstudie, geen aanleiding om van het besluit tot het verlenen van deze omgevingsvergunning af te zien. De uitgevoerde bezonningsstudie betekent niet dat uitvoering van het project tot gevolg heeft dat er van een onevenredige vermindering van de zonlichtinval in de omliggende woningen sprake is. De uitkomsten van de bezonningsonderzoeken worden inhoudelijk in de zienswijzen ook niet bestreden. Er bestaat geen rechtsregel die een ongewijzigd recht op zonlichtinval bij omliggende woningen garandeert.

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

#### d. Parkeren

Verwacht wordt dat parkeeroverlast zal ontstaan. Parkeren gebeurt deels op eigen terrein en deels op openbaar terrein. Het zorgen voor de extra parkeervakken op openbaar terrein neemt de parkeerdruk niet weg. Tijdens de bouw zal de parkeerdruk voor werkenden en bewoners toenemen. Verminderde parkeergelegenheid voor buurtbewoners.

#### Reactie

De berekening van de noodzakelijke parkeerbehoefte in de omgeving is gebaseerd op de parkeercijfers die zijn opgenomen in de meest recente publicatie van het CROW publicatie 381. In dit geval luidt deze berekening als volgt:

•	6 x 1,5	(goedkoop)	= 9 parkeerplaatsen
•	18 x 1,7	(middelduur)	= 30,6 parkeerplaatsen
•	11 x 1,9	(duur)	= 20,9 parkeerplaatsen
Totaal			= 60,5 parkeerplaatsen (afgerond naar boven 61)

Dit parkeren wordt deels opgelost in de te realiseren parkeergarage. De parkeergarage biedt ruimte voor 33 parkeerplaatsen. Voor de 18 middelduur en 11 dure woningen geldt 1:1 parkeren in de aan te leggen parkeergarage (totaal 29 parkeerplaatsen). De kopers van de woningen in deze prijsklasse zijn verplicht een parkeerplaats af te nemen in de parkeergarage (wordt privaatrechtelijk geregeld). Voor de starterswoningen (en bezoekers en diegene die een tweede auto bezitten) geldt dat parkeren in het openbaar gebied plaatsvindt. Aan zowel de Rembrandtweg (langs de singel) als aan de Adriaen van Ostadestraat zijn 14, respectievelijk 11 parkeerplaatsen beschikbaar die benut kunnen worden. Deze parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie toegewezen aan het te slopen kantoorpand aan de Rembrandtweg 257. Om aan de parkeernorm van 61 parkeerplaatsen te kunnen voldoen worden 3 extra haakparkeerplaatsen (binnen een straal van 100 meter) aan de Rembrandtweg langs de singel gerealiseerd. Er is dus geen sprake van een toename van de parkeerdruk door de komst van het appartementencomplex aan de Rembrandtweg 257.

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

#### e. Overlast

De bouw zelf zal veel overlast veroorzaken voor de bewoners en zowel mij als andere ondernemers. Niet aangegeven is hoe deze overlast zal worden beperkt.

#### Reactie

In Hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen ter beperking en het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Daarnaast worden in de omgevingsvergunning specifieke voorschriften opgenomen ten aanzien van de veiligheid van de bouw en sloopwerkzaamheden, gelet op het

karakter van deze locatie. De inhoud van deze voorschriften beperken de te verwachten overlast tot een aanvaardbaar niveau. Het gaat bovendien om werkzaamheden die zich gedurende een beperkte tijdspanne voordoen. Als het project is gerealiseerd dan zijn er ter plaatse geen bouwwerkzaamheden meer.

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

*f. Waardedrukkend effect omliggende panden*

De nieuwbouw zal een waardedrukkende factor zijn voor het nabij gelegen kantoorgebouw. Niet duidelijk is hoe dat gecompenseerd zal worden.

*Reactie*

Artikel 6.1, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kent onder omstandigheden de mogelijkheid om op aanvraag van een belanghebbende een tegemoetkoming in de schade te verkrijgen als gevolg van planologische wijzigingen in de omgeving (indirecte schade) waaraan, zoals in dit geval, een omgevingsvergunning ten grondslag ligt. Mogelijke schade kan dus op basis van een afzonderlijke procedure worden vastgesteld. Dit kan door het indienen van een verzoek tot planschadeclaim op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Mocht een verzoek tot een planschadeclaim leiden tot een financiële compensatie dan komen deze kosten voor rekening van de ontwikkelaar.

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

*g. Meer kans op ongelukken door hogere toename verkeersbewegingen*

*Reactie*

Het aantal verkeersbewegingen dat door de komst van 35 appartementen gegenereerd wordt leidt niet tot een substantiële verkeerstoename. De huidige functie veroorzaakt gedurende de dag meerdere verkeersbewegingen dan een wooncomplex. Dit doordat cursisten af en naar de locatie rijden om daar examens en/of cursussen af te leggen. Opgemerkt wordt dat mogelijk het aantal verkeersbewegingen gedurende de dag ten opzichte van de huidige functie gelijk blijft of zelfs afneemt. Van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen is dan ook geen sprake. Omwonenden zullen dan ook geen onevenredige gevolgen ondervinden in de vorm van een toename van verkeersonveilige situatie ten opzichte van de huidige situatie.

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

*h. Afname speelgelegenheid voor kinderen uit de buurt*

*Reactie*

Er wordt door dit project geen speelgelegenheden verwijderd.

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

*i. Afname van het groen in de wijk,*

Er moet bestaande beplanting in de wijk worden verwijderd o.a. een mooie conifeer in de wijk.

## Reactie

Het enige groen, dat verwijderd wordt, is de beplanting in de private tuin van het huidige kantoorpand. Na realisatie van het project zal op de private gronden nieuw groen worden gerealiseerd. Zoals elders in deze zienswijzenota is vermeld, sluit het project aan de inrichting en structuur van de wijk. Er wordt bij de vergunningverlening aandacht besteed aan zogenoemd "klimaatadaptieve" maatregelen. De woningen voldoen aan de eisen van bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Ontwikkelaar levert de woningen gasloos en all-electric op. Aspecten als klimaatadaptatie (natuurinclusief bouwen) en hittestress worden meegenomen in de verdere planuitwerking. In het ontwerpbesluit is de afvoer van hemelwater geborgd in de voorschriften 3 en 4 van het ontwerpbesluit. De voorschriften over gescheiden hemelwaterafvoer worden als voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning opgenomen. Dat voorschrift komt te luiden:

*"Tot het gebruik overeenkomstig de omgevingsvergunning behoort:*

*De aansluiting van alle daken en de publieke ruimte (parkeerplaatsen) op een aan te leggen en in stand te houden afvoerleiding van hemelwater in deugdelijke staat. Deze ondergrondse leiding zorgt voor de afvoer van hemelwater naar een bestaande watergang aan de overzijde van de Rembrandtweg."*

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

### *j. Aantasting van de privacy als gevolg toegenomen inkijk*

Er is sprake van een toegenomen inkijk in bestaande appartementen en de nieuwe appartementen over en weer.

## Reactie

De appartementen komen te staan op een aanvaardbare afstand van de bestaande woningen in de wijk. De afstand van circa 35 meter vanaf de huidige bebouwing tot aan de flatbebouwing aan de Adriaen van Ostadestraat verbeterd in de nieuwe situatie (en wordt 37 meter). De afstand tot aan de bebouwing aan de Burgemeester de Zeeuwstraat bedraagt momenteel circa 39 meter en wordt circa 36,5 meter. De afstand tot aan de notariskantoor in de huidige situatie is circa 15 meter en wordt circa 10 meter. Dergelijke afstanden tot bebouwingen zijn gebruikelijk in een stedelijk gebied en wordt in stedenbouwkundige en ruimtelijke zin als aanvaardbaar beschouwd. Het bouwplan sluit bovendien aan op de bestaande structuur in de wijk. Ook is initiatiefnemer van plan via het privaatrecht (als extra service) middelen beschikbaar te stellen om inkijk afkomstig van de nieuwe appartementen te beperken, zodat met name de bewoners aan de Adriaen van Ostadestraat minder privacy hinder ervaren. Het project leidt dus niet tot een zodanige onaanvaardbare aantasting van de privacy van de bewoners van de bestaande woningen in de wijk dat er op voorhand belemmeringen zijn om dit project te realiseren.

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

### *k. Het complex uit de toon vallen in vergelijking met de rest van de panden in de wijk*

## Reactie

Welstand heeft positief advies uitgebracht over het uiterlijk van het te realiseren woongebouw op zichzelf en in relatie tot de omgeving. Bij de vormgeving van het gebouw is extra aandacht aan esthetiek van het gebouw besteed, zoals materialisatie keuze en een groene inpassing van het woongebouw door dichte gevelpanelen af te wisselen met groene hederaschermen. Om

medewerking te kunnen verlenen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Zoals vermeld, sluit het project aan bij de bestaande wijkstructuur . Het woongebouw is gericht aan de Rembrandtweg en de Burgemeester de Zeeuwstraat. Het gebouw wordt ontsloten via de Adriaen van Ostadestraat. Het volume van het gebouw is zodanig vorm gegeven dat het zich richt naar de omgeving én genoeg een eigen karakter heeft als herkenbaar gebouw die past op een kruising van wegen.

**Conclusie:** de zienswijze op dit punt is ongegrond.

#### **Eindconclusie**

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan of de omgevingsvergunning. Geadviseerd wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.