

# Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Pruimendijk 19 - 21

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Pruimendijk 19 – 21 en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder hebben van 19 november tot en met 30 december 2021 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op 18 november 2021 in het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en de Blauwkai.

Er is tijdens de terinzagelegging een digitale inloopavond georganiseerd. Deze avond is door circa 10 omwonenden bezocht.

Binnen de termijn zijn 7 zienswijzen ontvangen. 1 zienswijze is buiten de termijn ontvangen per e-mail. Twee van de zienswijzen die zijn ingediend binnen de termijn zijn ingediend per e-mail. Aan de betreffende indieners is op 3 januari 2022 verzocht om deze alsnog binnen twee weken op de juiste wijze in te dienen (per post, of digitaal via de gemeentelijke website). De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

## **1) Samenvatting en beantwoording zienswijze 1 van bewoners aan de Pruimendijk. Deze bewoners zijn tevens eigenaar van een agrarisch bedrijf tegenover het plangebied. De zienswijze is ingediend door ARAG SE Nederland op 8 december 2021.**

### Eigen bedrijfsvoering

- a) 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'.

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.

### **Beantwoording gemeente**

*In het ontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf aan de Pruimendijk 12. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan en verwerkt in de toelichting.*

*Centraal in dit onderzoek staat enerzijds de vraag of, en onder welke voorwaarden, er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds of omliggende bedrijven in hun akoestische bedrijfsvoering en/of milieurechten worden beperkt.*

*Uit het onderzoek blijkt dat de geluidniveaus in deze concrete situatie acceptabel zijn aangezien:*

- *De hoogste geluidniveaus treden op ter plaatse van de zuidgevel van de nieuwe woningen. Voor wat betreft deze gevels kan worden aangesloten bij de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 3 van de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering", die voor wat betreft bedrijfsperceel Pruimendijk 16 overeenkomt met de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.*

- *De (geluidbelaste) gevels dienen conform het Bouwbesluit uitgevoerd te worden met een geluidwering van minimaal 20 dB(A). De geluidniveaus in de woningen voldoen daardoor aan de grenswaarden uit de Handreiking en het Activiteitenbesluit milieubeheer.*
- *De woningen beschikken over een geluidluwe (noord)gevel, waar het geluidniveau niet meer bedraagt dan de grenswaarden voor gebiedstype 'rustige woonwijk' uit stap 2 van de VNG-publicatie.*
- *In het ontwerp is rekening gehouden met oriëntatie van de woningen. De tuinen van de relevante geluidbelaste woningen zijn aan de geluidluwe noordzijde van de woningen gelegen.*

*Conclusie van het onderzoek is dan ook dat het milieuaspect geluid geen belemmering vormt, met inachtneming van de uitgangspunten uit het onderzoek, voor het plan.*

- b) 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.

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.

#### **Beantwoording gemeente**

*De richtafstand van 30 meter wordt inderdaad niet gehaald. Om die reden is ook het hierboven genoemde akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd waarin is gekeken naar de invloed van de omgeving op het plangebied, gelet op de kortere afstand van de woningen dan de richtafstand voorschrijft.*

*Dit akoestisch onderzoek is getoetst door omgevingsdienst DCMR en positief bevonden.*

- c) 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.

### **Beantwoording gemeente**

*Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai blijkt dat de bedrijven De Theetuin aan de Pruimendijk 16 en het akkerbouwbedrijf aan de Pruimendijk 12 niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Voor de nieuwe woningen kunnen deze bedrijven voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm).*

*Er is sprake van een goede leefomgevingskwaliteit omdat aan de richtwaarden uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. Dit betekent dat het Akkerbouwbedrijf voldoet aan de richtwaarde van 45 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit stap 2 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering en de richtwaarde van 65 dB(A) voor de avondperiode voor het maximale geluidniveau uit stap 3. Er wordt alleen niet voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) voor de dagperiode voor het maximale geluidniveau uit stap 3 van de VNG-uitgave. Hiervoor is stap 4 nodig.*

*Gemotiveerd kan worden dat ook voor deze beoordeling sprake is van een goede leefomgevingskwaliteit door het volgende.*

*Het maximale geluidniveau bedraagt 77 dB(A) in de dagperiode ten gevolge van vervoersbewegingen en aanverwante activiteiten. Dit piekgeluid is gelijk aan het piekgeluid door verkeersbewegingen en het parkeren op de Pruimendijk. Uitgaande van een geluidwering van minimaal 25 dB(A) voor de gevels van de nieuwe woningen betekent dit dat (in de dagperiode) wordt voldaan aan een binnengrenswaarde van 55 dB(A) voor het maximale geluidniveau.*

*Piekgeluid door verkeersbewegingen ten behoeve van het laden en lossen en laad- en losactiviteiten worden in de dagperiode in het Abm uitgesloten van toetsing. Het bedrijf voldoet voor de nieuwe woningen aan de grenswaarden uit het Abm.*

*Omdat de betreffende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering, is verplaatsing van het bouwvlak dan ook niet noodzakelijk. Stedenbouwkundig was dit ook een ongewenste oplossing geweest, omdat de woningen dan niet in de rooilijn van de Pruimendijk geplaatst zouden worden, wat stedenbouwkundig wel gewenst is. Zie daarvoor ook de beantwoording onder d.*

#### **d) 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.

### **Beantwoording gemeente**

*Op de locatie waar de woningen komen is nu een garagebedrijf gevestigd. In het zicht staan nu vooral langdurig gestalde auto's. Dit zorgt voor een rommelig straatbeeld. Door de sloop van het garagebedrijf, dat midden in een woongebied ligt, verbetert de kwaliteit van de woonomgeving.*

*Er worden woningen teruggebouwd. Dit is ook logisch, gelet op de woonomgeving. De voorkant van de woningen komt inderdaad dichterbij te liggen ten opzichte van de woning van reclamant dan het bestaande garagebedrijf. De afstand bedraagt op het kortste punt circa 19 meter. Ook zit er een openbare weg tussen. Deze afstand plus de aanwezigheid van de Pruimendijk garandeert nog steeds voldoende privacy.*

*Bij de opzet van het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de kwaliteiten van de Pruimendijk. Dit is een karakteristiek dijklint. De woningen aan de dijk moeten zich dan ook aan de Pruimendijk aanpassen. Dit wordt gedaan door de woningen aan de Pruimendijk verschillend uit te voeren. Ook zijn de woningen in de verspringende rooilijn geplaatst.*

*Het voorstel om enkel twee blokken van zes woningen te bouwen is dan ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Aan het karakteristieke dijklint zouden dan zijkanten van woningen komen. Dit doet geen recht aan de cultuurhistorische kwaliteit van de Pruimendijk. Die vraagt erom dat de woningen worden georiënteerd op de Pruimendijk.*

*Het maken van zijkanten is daarnaast ook ongewenst omdat bij de planopzet rekening is gehouden met de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf vanwege industrielawaai. Door de oriëntatie van de woningen hebben ze een geluidsluwe achterzijde (zie ook de beantwoording onder a). Bij het verwijderen van het afschermd blok woningen aan de Pruimendijk krijgen de tuinen juist meer geluidsoverlast, wat tot klachten kan leiden. Gelet op punt a in de zienswijze, waarin gevreesd wordt voor klachten van de nieuwe bewoners, is het voorgestelde alternatief ook om die reden ruimtelijk niet wenselijk.*

- e) 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.

### **Beantwoording gemeente**

*Artikel 9.1 sub b valt onder de algemene afwijkingsregels. Hierbij moet worden aangetekend dat dit artikel alleen kan worden gebruikt als er geen afwijkingsmogelijkheid is in hoofdstuk 2 – bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 5). Het betreft hier ondergeschikte afwijkingen (10%) van de maten en bouwgrenzen (3 meter) binnen de bestemmingsplangrenzen. Deze afwijking kan alleen worden gebruikt indien het nodig is voor een betere technische realisering van bouwwerken, of als het nodig is vanwege de daadwerkelijke toestand van het terrein.*

*Dit is een algemene afwijkingsregel die opgenomen wordt in ieder bestemmingsplan in Ridderkerk om enige mate van flexibiliteit te bieden als dit nodig is voor een betere technische uitwerking of vanwege de daadwerkelijke toestand van het terrein. We delen dan ook niet de stelling dat deze algemene afwijkingsregeling niet tot een goede ruimtelijke ordening zou leiden.*

f) **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.

**Beantwoording gemeente**

*Het plan is stedenbouwkundig ingepast in de omgeving. Belangrijk uitgangspunt is het cultuurhistorische karakter van de Pruimendijk. De woningen aan de dijk moeten zich dan ook in deze cultuurhistorie voegen. Dit wordt gedaan door de woningen aan de Pruimendijk verschillend uit te voeren. Onder andere doordat de woningen vooral niet projectmatig uitgevoerd moeten worden, en bij voorkeur een lage goothoogte hebben. Dit laatste is visueel opgelost door de dakvlakken visueel door te trekken. Hierdoor ontstaan er 2-onder-1-kappers die een moderne inhoudsmaat hebben, en toch passen in het stramien van de Pruimendijk.*

*Daarnaast wordt de bouwhoogte ook beperkt doordat de woningen in de molenbiotop komen te staan. Hierdoor kunnen de woningen niet hoger worden dan de al bestaande aanwezige bebouwing om de windvang niet verder te hinderen.*

g) **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.

**Beantwoording gemeente**

*In paragraaf 2.3 staat hoe de parkeerbehoefte is berekend. Voor het plan zijn 22,8 parkeerplaatsen benodigd. Op afbeelding 2.3 kan nagegaan worden hoe die parkeerplaatsen aangelegd gaan worden. Binnen het plan worden 22 parkeerplaatsen aangelegd. De resterende parkeerplaats kan eenvoudig opgevangen worden in de omgeving.*

*In de zienswijze wordt ook gesteld dat het plan moet voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Echter, aan het bestaande garagebedrijf waren al parkeerplaatsen toe te rekenen in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen kunnen dus ook meegenomen worden in de parkeerberekening. Niet al het parkeren hoeft dan ook op eigen terrein opgelost te worden, zoals gesteld.*

*Om te garanderen dat het bouwplan daadwerkelijk voorziet in voldoende parkeerplaatsen is in de regels artikel 7.4 opgenomen. Deze luidt:*

#### **7.4 Voldoende parkeergelegenheid**

*a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.*

*b. Bij het bepalen van of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt getoetst aan de normen van de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren'). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging(en).*

*c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.*

*Door dit artikel wordt gegarandeerd dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.*

#### **h) 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.

#### **Beantwoording gemeente**

*De locatie zelf heeft nu geen groenvoorziening, maar is voornamelijk ingericht als garagebedrijf met veel verharding. In dit plan is inderdaad geen groenvoorziening opgenomen. Het betreft een inpassing van woningen met tuinen in een klein plangebied in een woonomgeving.*

*De betreffende locatie heeft daarnaast ook maar een beperkte grootte. Inpassen van een groenvoorziening is niet mogelijk, gelet op de noodzaak tot sanering van de grond. Om het plan financieel rendabel te maken is het voorgestelde programma nodig. De situatie blijft dan ook gelijk betreffende dit aspect.*

#### **i) Vrees voor bouwschade**

In een tamelijk recent verleden is in de omgeving van de Dominee Sleeswijk Visserstraat / Pruiwendijk 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.

### **Beantwoording gemeente**

*De initiatiefnemer / bouwer moet ervoor zorgen dat de werkzaamheden op een verantwoorde wijze uitgevoerd worden. Om dit te borgen wordt, indien de ontwikkeling hier aanleiding voor geeft, een bouwveiligheidsplan gemaakt. In dit plan wordt onder andere aandacht besteed aan de mogelijke effecten van de (bouw)werkzaamheden en de route voor het bouwverkeer op de omgeving. De kwetsbaarheid van panden in de omgeving wordt hierbij betrokken. De gemeente toetst dit veiligheidsplan en zo nodig kunnen voorwaarden worden opgenomen. Dit is echter geen onderdeel van het bestemmingsplan.*

*Met betrekking tot de schade aan panden in de omgeving geldt dat de initiatiefnemer/ bouwer verantwoordelijk is. Gelet op zijn aansprakelijkheid zal de bouwer zich verzekeren. De verzekeraar zal gelet op mogelijke claims vrijwel altijd een zogenaamde nulmeting doen.*

*De initiatiefnemer geeft in dit stadium aan dat de intentie is om te boren in plaats van heien. Het definitieve besluit hierover zal echter pas genomen worden nadat er sonderingsonderzoek is uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt een funderingsadvies opgesteld, waarin uitgezocht is wat de mogelijkheden zijn.*

*Bij de omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer dit funderingsadvies overleggen. De gemeente toetst hierop, en kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden ten aanzien van dit punt. Dit kan niet op voorhand in het bestemmingsplan worden opgenomen omdat dit een uitvoeringstechnisch punt betreft. De gemeente zal zich inspannen om te sturen op boren, in plaats van heien. Tegen de omgevingsvergunning is eventueel bezwaar en beroep mogelijk.*

#### **j) 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.

### **Beantwoording gemeente**

*Er is geen aanleiding om het plan aan te passen vanwege de ingediende zienswijze.*

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**2) Samenvatting en beantwoording zienswijze 2 van een bewoner aan de Pruimendijk. De zienswijze is per brief en e-mail ingediend en ontvangen op 29 december 2021.**

- a) De indieners zijn zeer verontrust over eventueel heien aan de overkant van hun woning. Er wordt gevreesd voor schade aan de woning. Bij het heien in de Ds. Sleeswijk Visserstraat (1 straat bij de indieners vandaan) is ook hinder ondervonden van trillende keukenkasten en dergelijke. Ook is bekend bij de gemeente dat de grond hard is, zodat het heien ook langer zal duren. Er wordt dan ook bezwaar gemaakt hiertegen.

***Beantwoording gemeente***

*Het aspect heien of boren is eerder beantwoord onder zienswijze 1 lid i. Er wordt dan ook verwezen naar dat antwoord.*

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**3) Samenvatting en beantwoording zienswijze 3 van een bewoner aan de Govert Flohilstraat.**

De zienswijze is op 29 december opgestuurd naar het persoonlijke e-mail adres van de behandelend ambtenaar. Op 3 januari 2022 is verzocht om de zienswijze alsnog binnen twee weken op de juiste wijze in te dienen.

- a) De belangrijkste reden van het bezwaar is de overlast en beschadigingen die plaats zullen gaan vinden bij het heien voor deze nieuw woningen. Bij het traditioneel heien van palen zullen zoveel trillingen vrijkomen dat alle huizen in de directe omgeving daar schade (scheuren e.d.) van zullen oplopen. De woning van de indiener van de zienswijze staat op slechts 23 meter van het betreffende perceel af, is uit 1964, met houten palen en houten vloeren. Dit geldt voor bijna de gehele buurt.

De negatieve ervaringen met betrekking tot heien heeft de indiener Ode afgelopen 2 jaar al gehad bij de nieuwbouw van de Gerard Alewijnstraat en de Ds. Sleeswijk Visserstraat. Terwijl bij laatstgenoemde straat nog een "buffer" stond van één zijde met de bestaande koophuizen (de afstand t.o.v. de Govert Flohilstraat oneven nummers is circa ca 65 meter), stonden de huizen al enorm te trillen. Ook was er sprake van geluidsoverlast.

Het is de ervaring dat een eventuele (wettelijk verplichte) garantie van de aannemer om schade te repareren totaal afdoende zal zijn. Een aannemer denkt alleen in geld voor het betreffende project, de omgeving maakt hen niets uit. In dit opzicht heeft de gemeente dus ook een beschermende verantwoordelijkheid voor haar inwoners.

Een scheur in een muur of plafond wordt niet hersteld door iemand met een kitspuit te sturen, dan is de muur of plafond gewoon verziekt en kost herstel heel veel. Dit is een heel nette buurt, waar iedereen zuinig op het huis is.



Indien de gemeente, ondanks deze bezwaren en uw eigen ervaringen (de gemeente bezit afdoende expertise om deze problemen vooraf te weten) toch de standaard vergunning verleend, is de gemeente met voorkennis, ook aansprakelijk voor de ontstane schade.

Om dit allemaal te voorkomen en niet in verdere bezwaarprocedures te verzanden, is het beter, indien de gemeente toch een vergunning verleend, dat er voor de palen geboord wordt in plaats van geheid.

**Beantwoording gemeente**

*Het aspect heien of boren is eerder beantwoord onder zienswijze 1 lid i. Er wordt dan ook verwezen naar dat antwoord.*

- b) Het bouwplan ligt tussen de Linnenstraat, de Vlasstraat en de Pruimendijk. Met de activiteiten van het sportpark Rijsoord en een steeds toenemende aantal bezoekers/auto's bij de Theetuin is er steeds meer druk door vervoersbewegingen. Nog 12 woningen erbij betekent gemiddeld 17/18 auto's meer, met als logisch gevolg nog meer bewegingen door bezoekers en dergelijke. Op een warme zomerdag kan de indiener van de zienswijze vaak van vrijdagavond tot maandagmorgen niet eens meer met de auto bij zijn eigen huis komen. Dit soort situaties zal alleen maar gaan toenemen.

Indien de gemeente dit doorzet zal de gemeente binnen no time van de nieuwe bewoners klachten krijgen over het autoverkeer en de geluidsoverlast rondom de Theetuin. Hierbij moet niet vergeten worden dat na de herinrichting van de Vlasstraat er veel minder geparkeerd kan worden, zodat bezoekers van het sportpark ook "de buurt ingaan".

**Beantwoording gemeente**

*In het bestemmingsplan wordt in paragraaf 2.3 onderzoek gedaan naar verkeer. Specifiek is er gekeken naar de verkeersgeneratie van het plan en de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van het plan.*

*Voor parkeren is op basis van kencijfers van het CROW berekend dat er 22,8 parkeerplaatsen nodig zijn. Het plan zelf voorziet in 22 parkeerplaatsen. De resterende plaats kan opgevangen worden in de omgeving.*

*Er is ook onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van het bouwplan. Op een wekdagetmaal is er sprake van 88,2 verkeersbewegingen. Er is voldoende capaciteit op de omliggende wegen om dit eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.*

*De herinrichting van de Vlasstraat staat los van dit plan.*

*In de zienswijze wordt ook gesteld dat de nieuwe bewoners zullen gaan klagen over geluidsoverlast van de Theetuin. Er is hier onderzoek naar gedaan. In dit onderzoek is gemotiveerd dat de geluidsniveaus van De Theetuin en het naastliggende akkerbedrijf acceptabel zijn. Dit staat beschreven in paragraaf 4.5 milieuzonering en het daarbij behorende akoestisch onderzoek industrielawaai in bijlage 4. De belangrijkste conclusie daaruit is:*

*De hoogste geluidsniveaus treden op ter plaatse van de zuidgevel van de nieuwe woningen. Voor wat betreft deze gevels kan worden aangesloten bij de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 3 van de VNGpublicatie: "Bedrijven en milieuzonering", die voor*

*wat betreft bedrijfsperceel Pruimendijk 16 overeenkomt met de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.*

- De (geluidbelaste) gevels dienen conform het Bouwbesluit uitgevoerd te worden met een geluidwering van minimaal 20 dB(A). De geluidniveaus in de woningen voldoen daardoor aan de grenswaarden uit de Handreiking en het Activiteitenbesluit milieubeheer.*
- De woningen beschikken over een geluidluwe (noord)gevel, waar het geluidniveau niet meer bedraagt dan de grenswaarden voor gebiedstype 'rustige woonwijk' uit stap 2 van de VNG-publicatie.*
- In het ontwerp is rekening gehouden met oriëntatie van de woningen. De tuinen van de relevante geluidbelaste woningen zijn aan de geluidluwe noordzijde van de woningen gelegen.*

*Het geluid van De Theetuin is dan ook geen belemmering voor dit plan.*

- c) Voor het plan zal er radicaal vervuilde grond afgegraven moeten worden. Reclamant woont al vanaf 1959 in deze buurt en weet heel goed wat er met de grond is gebeurd. In de zienswijze is geen behoefte om hier negatief over uit te wijden, maar dat de grond niet schoon is, is duidelijk. Dit betekent heel veel graafwerk/grondverzet, dus weer heel veel verkeersbewegingen met zwaar transport.

Wat gebeurt er met de grondstructuur als er zoveel wordt afgegraven? Is bekend wat dit met de ondergrond (grondwaterpeil) doet bij de bestaande huizen? Komt de afwatering niet in het geding? Het hoogteverschil met de Pruimendijk en de verloop van de straten naar de Vlasstraat is enkele meters. De Pruimendijk heeft nog steeds officieel een dijkfunctie.

#### **Beantwoording gemeente**

*In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de resultaten opgenomen van het bodemonderzoek. Er is in beeld gebracht in welke mate de grond vervuild is. Beide onderzoeken zijn ook opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan (bijlage 2 en 3). Er is sprake van verontreiniging. De grond zal dan ook gesaneerd worden. Hiervoor zal inderdaad zwaar transport nodig zijn tijdens de bouwfase. Hier valt helaas niet aan te ontkomen. Via een bouwveiligheidsplan zullen afspraken gemaakt worden over hoe om te gaan met dit vrachtverkeer.*

*De grond zal na sanering aangevuld worden met schone grond, geschikt voor de klasse Wonen met tuin.*

*Het terrein ligt wel voor ongeveer de helft binnen de invloedssfeer van de Pruimendijk, dit is een regionale waterkering, namelijk zowel boezemkade als compartimenteringsdijk. Het waterschap zal mogelijk nadere eisen gaan stellen aan grondwerk en/of bouwwerken die binnen de invloedssfeer liggen. Op grond van artikel 5 Waterstaat – Waterkering moet op het moment dat er een vergunning wordt verleend advies gevraagd worden bij het waterschap. De initiatiefnemer voert dan ook overleg met het Waterschap betreffende dit punt.*

- d) Reclamant geeft aan dat er voldoende redenen zijn om het besluit te heroverwegen en geen vergunning te verlenen.

Indien u niet aan mijn bezwaar tegemoet komt wens ik gehoord te worden. Ik ben zeker niet de enige die bezwaar maakt, de belangen voor deze buurt zijn groot. Mocht u uiteindelijk aan al deze bezwaren voorbij gaan, dan verzoek ik u mij persoonlijk schriftelijk te informeren (een algemeen afwijzend bericht in de Combinatie siert de gemeente niet), zodat verdere gezamenlijke procedures in gang gezet kunnen worden.

#### ***Beantwoording gemeente***

*De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt dit gepubliceerd in De Blauwkai. In deze publicatie staat ook hoe er eventueel beroep ingesteld kan worden. Alle indieners van een zienswijze krijgen deze publicatie ook per brief toegestuurd.*

*Pas nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, kan de omgevingsvergunning afgegeven worden. Op deze omgevingsvergunning is dan nog bezwaar en beroep mogelijk. In deze omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden gesteld worden ten aanzien van de funderingstechniek.*

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

#### **4) Samenvatting en beantwoording zienswijze 4 van bewoners aan de Pruimendijk.**

De zienswijze is op 31 december 2021 opgestuurd naar het persoonlijke e-mail adres van de behandelend ambtenaar. Dit is buiten de termijn. De zienswijze is hieronder wel samengevat en beantwoord.

- a) De indieners geven aan dat ze echt positief zijn over de plannen voor het bedrijventerrein. Ze zijn dan ook zeker voorstander voor nieuwbouw woonhuizen.

Er is echter wel een voorwaarde die zij, als naaste bewoners, erg belangrijk vinden. Dat is dat er bij de bouw niet geheid gaat worden, maar dat er palen geschroefd gaan worden. Dit omdat heien teveel schade aan omringende woningen gaat veroorzaken. Dit is gebleken uit voorgaande hei werkzaamheden. Dus graag een bevestiging dat er niet geheid wordt.

#### ***Beantwoording gemeente***

*De gemeente deelt de mening dat de bouw van woningen op het bedrijventerrein een positieve ontwikkeling is voor de omgeving.*

*Ten aanzien van het aspect heien of boren wordt verwezen naar de eerdere beantwoording onder zienswijze 1 lid i.*

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

#### **5) Samenvatting en beantwoording zienswijze 5 van een bewoonster aan de Pruimendijk.**

De zienswijze is op 29 december opgestuurd naar het persoonlijke e-mail adres van de behandelend ambtenaar. Op 3 januari 2021 is verzocht om de zienswijze alsnog binnen twee weken op de juiste wijze in te dienen.

- a) Reclamant geeft aan dat zij zich grote zorgen maakt over de bouwplannen aan de Pruiwendijk 19-21. De zorgen gaan met name over de totstandkoming van de fundering voor deze woningen.

Aangezien de woning van reclamant niet onderheid is, en deze op steenworpafstand van de het bouwperceel ligt, wordt gevreesd dat wanneer een aannemer op de "normale" manier de palen in de grond zal heien er scheurvorming en andere gevolgen aan de woning zullen ontstaan.

De laatste jaren wordt op plekken waar veel woningen in de omgeving staan, steeds vaker gebruik gemaakt van het boren van de palen in de grond. Het boren van palen is trillingsvrij en zal dus géén overlast en schade geven aan de omgeving.

Reclamant begrijpt dat dit extra kosten met zich mee zal brengen maar gaat er van uit dat de gemeente zal handelen in het belang van haar bewoners.

***Beantwoording gemeente***

*Ten aanzien van het aspect heien of boren wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1 lid i.*

- b) Daarnaast wordt gevraagd rekening te houden en voorzieningen te treffen voor de aanzienlijke hoeveelheid bouwverkeer die over de Pruiwendijk zal rijden. Ook dit geeft veel overlast voor de omwonenden zoals helaas al is gebleken uit eerdere bouwprojecten in de omgeving.

Wellicht dat er onder andere een lagere maximum snelheid voor het vracht/bouwverkeer kan worden vastgesteld wat de overlast in ieder geval iets zal verminderen.

Er wordt gevraagd of reclamant op de hoogte kan worden gehouden van de ontwikkelingen van de bouw en met name wat betreft de fundatieplannen en het bouwverkeer.

***Beantwoording gemeente***

*De gemeente zal voor het bouwverkeer een route aangeven die gebruikt moet worden. Vooraf moet ook aangegeven worden wat de intensiteiten zijn van het bouwverkeer. De gemeente legt de afspraken hierover vast in een werkkerreinovereenkomst.*

*Omwonenden worden uiterlijk een week voor de start van de werkzaamheden geïnformeerd door de initiatiefnemer.*

*In de omgevingsvergunning zal opgenomen worden op welke wijze de woningen gefundeerd gaan worden.*

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**6) Samenvatting en beantwoording zienswijze 6 van bewoners aan de Pruiwendijk. De zienswijze is per brief ingediend en ontvangen op 28 december 2021.**

In de zienswijze wordt gestart met een aantal overwegingen waarin aangegeven wordt dat de bewoners geen enkel belang hebben om deze bestemmingsplanwijziging toe te juichen.

- a) Als er een nieuw garagebedrijf in zou komen die de boel lekker opknapt - vergelijkbaar met autobedrijf Los - dan zou dat voor reclamanten niets uitmaken. Dit zou ook een upgrade voor de wijk kunnen zijn.

**Beantwoording gemeente**

*Bij de gemeente is medewerking gevraagd aan woningbouw. Er ligt geen vraag voor om een garagebedrijf te vestigen.*

- b) Wij hebben nu veel meer privacy. Na 18:00 uur is het rustig. Wij hebben geen inkijk, geen hinder en last van omwonenden / omgevingsgeluid.

**Beantwoording gemeente**

*Op de locatie van het garagebedrijf komen nu woningen te staan. Dit past in deze woonomgeving, en is dan ook een logische ontwikkeling. Er zal enige mindering zijn van privacy, maar doordat er een openbare weg zit tussen de woning van reclamant en de nieuwe woningen is dit verlies beperkt en aanvaardbaar.*

*Er is geen reden om te veronderstellen dat door deze nieuwe bewoners het na 18:00 uur niet meer rustig zal zijn.*

*Zie ook de beantwoording van zienswijze 1 lid d.*

- c) 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 dorps karakter.

**Beantwoording gemeente**

*Het plan is stedenbouwkundig ingepast in de omgeving. Belangrijk uitgangspunt is het cultuurhistorische karakter van de Pruimendijk. De woningen aan de dijk moeten zich dan ook in deze cultuurhistorie voegen. Dit wordt gedaan door de woningen aan de Pruimendijk verschillend uit te voeren. Onder andere doordat de woningen vooral niet projectmatig uitgevoerd moeten worden, en bij voorkeur een lage goothoogte hebben. Dit laatste is visueel opgelost door de dakvlakken visueel door te trekken. Hierdoor ontstaan er 2-onder-1-kappers die een moderne inhoudsmaat hebben, en toch passen in het stramien van de Pruimendijk.*

- d) Er zullen veel meer autoverkeersbewegingen zijn en de parkeernorm wordt hoger gesteld in verband met de nieuwe bestemming.

**Beantwoording gemeente**

*In de toelichting van het bestemmingsplan is op dit aspect onderzoek gedaan. Hier kwam geen belemmering uit naar voren.*

- e) Uit welk onderzoek en berekeningen blijkt in hoeverre de bouwwerkzaamheden van invloed zijn op de belendende panden en de grondwaterhuishouding ?

**Beantwoording gemeente**

*Of de bouwwerkzaamheden van invloed zijn op de belendende panden wordt getoetst in de omgevingsvergunning. Op het aspect grondwaterhuishouding toetst de gemeente niet, dit is een zaak voor het Waterschap.*

- f) Er is nu geen plan van aanpak wat vertelt hoe overlast tijdens de bouw wordt voorkomen (lawaaï, trillingen, stank, belemmering wegen etc)

**Beantwoording gemeente**

*Dit aspect is onderdeel van de omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen. Met de ontwikkelaar zullen hierover nadere afspraken gemaakt worden welke onder meer in een bouwveiligheidsplan worden vastgelegd.*

- g) De afgelopen jaren (2018 - 2021) heeft er een totale transformatie plaatsgehad van de woningen aan de Gerard Alewijzstraat 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 en dergelijke. Nu gaat de gemeente gewoon verder met de verstedelijking (urbanisatie) van het dorp Rijsord. Met deze ontwikkeling is ook grotendeels het groene karakter verloren gegaan.

**Beantwoording gemeente**

*Het plan waar naar wordt verwezen betreft een herontwikkeling van Wooncompas. Dit plan staat echter los van het plan van Wooncompas. Het gaat hier om een niet meer functionerende bedrijfslocatie. Een inbreidingsplan met grondgebonden woningen is dan ook een logische invulling van deze dorpse locatie.*

*Bij het bouwplan is qua ontwerp juist rekening gehouden met het cultuurhistorische karakter van de omgeving. We delen dan ook niet de mening dat er sprake is van urbanisatie. Zie verder ook de beantwoording van zienswijze 1 lid d en de beantwoording onder h voor het groene karakter.*

- h) 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 Pruiwendijk 21 verloren gaan. Wat komt hier voor terug? Alleen maar steen.

**Beantwoording gemeente**

*De planvorming voor dit project loopt al geruime tijd, en er waren al afspraken gemaakt met de ontwikkelaar voordat de visie "Groen is onze toekomst" vastgesteld was.*

*Het plangebied zelf bestaat vooral uit verharding. Enkel de tuin bij de woning is groen ingericht. Na de bouw van de woningen zal er veel meer tuin bijkomen, en verharding verdwijnen. In totaliteit neemt de verharding dan ook af.*

*Zie ook de beantwoording onder zienswijze 1 lid h.*

- i) 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.

### **Beantwoording gemeente**

*De zorgen met betrekking tot de bouwtechnieken zijn bekend. De uitvoeringstechnische aspecten kunnen echter niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Dit is onderdeel van de omgevingsvergunning, waarin ook zal worden getoetst op de funderingstechniek. Zie verder ook de beantwoording onder zienswijze 1 lid i.*

- j) In paragraaf 2.3.2.2 parkeerbehoefte 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.

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 ontwerpbestemmingsplan - 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.

### **Beantwoording gemeente**

*Op basis van kencijfers van het CROW is berekend dat er 22,8 parkeerplaatsen nodig zijn, en niet 24 (niet elk huishouden heeft twee auto's). In het bestemmingsplan is een regel opgenomen die verplicht dat de parkeerplekken in stand worden gehouden (artikel 7.4 lid a). Aanvullend daarop wordt ook in de koopacte opgenomen dat deze parkeerplaatsen door de toekomstige bewoners in stand moeten worden gehouden. Dit is afgesproken tussen de gemeente en de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst.*

*Bij de opzet van het plan is rekening gehouden dat de vier vervallen parkeerplaatsen op een andere wijze terug keren in het plan, bijvoorbeeld op eigen terrein of in het parkeerhof. De gemeente heeft daarnaast in maart/ april 2020 in het gebied parkeertellingen gehouden. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de resterende parkeerplaats in het openbaar gebied kan worden gevonden.*

*In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet gesteld dat het aantal verkeersbewegingen af gaat nemen. Er is berekend dat er sprake zal zijn van 89 verkeersbewegingen per weekdagermaal. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkeersbewegingen van de garage en de daarbij horende woning vervallen, waardoor de daadwerkelijke toename lager ligt. Maar voor de beoordeling is rekening gehouden met de 89 verkeersbewegingen.*

- k) In paragraaf 4.5.3.2 (onderdeel van milieuzonering – externe werking) wordt gesteld dat bijvoorbeeld warmtepompen kunnen zorgen voor geluidsbelasting op omliggende woningen. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal dientengevolge een gesloten bodemwarmtesysteem worden toegepast.

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 meter diep). Geeft dit geluids- en trillingsoverlast? Hoe lang duurt de aanleg hiervan?

**Beantwoording gemeente**

*Een gesloten bodemwarmtesysteem is een veilige techniek die veelvuldig door heel Nederland wordt toegepast als alternatief voor woningen op aardgas. Bij een gesloten bodemwarmtesysteem, indien vakkundig aangelegd, is er geen contact tussen het grondwater en de vloeistof in het leidingsysteem, en dus ook geen vervuiling. Aardbevingen zijn ook niet het gevolg van deze systemen.*

*De aanleg van de gesloten bodemwarmtesystemen duurt circa drie weken. De aanleg gaat via boringen, en is dus trillingvrij. Wel zal bij de aanleg enig geluid te horen zijn van de boormachine.*

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

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.

**Beantwoording gemeente**

*De berekening is uitgevoerd om te onderzoeken of er effecten optreden op Natura2000 gebieden. De twee dichtstbijzijnde gebieden liggen op circa 3,8 en 4 kilometer afstand, namelijk de gebieden 'Oude Maas' en 'Boezems Kinderdijk'. Bij zowel de aanleg- als gebruiksfase is er geen sprake van stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden ten gevolge van dit project.*

*In de berekening wordt gekeken naar de nieuwe ontwikkeling en het nieuwe gebruik. De bestaande situatie, of andere ontwikkelingen, zijn voor deze berekening niet relevant.*

- m) In paragraaf 4.8.2.2 (onderdeel Besluit Milieueffectrapportage) 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.

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.

#### ***Beantwoording gemeente***

*De twee ontwikkelingen waar naar wordt verwezen staan los van dit plan. De ene ontwikkeling betrof het vervangen van 46 krappe woningen voor 16 eengezinswoningen en 31 appartementen. Netto is er bij deze ontwikkeling dus maar 1 woning erbij gekomen.*

*De woning aan de Pruimendijk 12 betrof een bestaande woning die is gesloopt. Er is een nieuwe woning voor teruggebouwd. Ook dan is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.*

- n) Hoofdstuk 7 – economische uitvoerbaarheid - 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.

#### ***Beantwoording gemeente***

*Voor de parkeerplaatsen zijn aanvullende afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Afgesproken is dat de toekomstige eigenaar de parkeerplaatsen op eigen terrein moet dulden en in stand moet houden. Dit wordt ook opgenomen in de koopovereenkomst als kwalitatieve verplichting richting toekomstige bewoners. Zie daarnaast ook de beantwoording onder zienswijze 1 lid g.*

*Voor het punt ten aanzien van heien of boren wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 lid i.*

- o) 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.

**Beantwoording gemeente**

*De genoemde punten die betrekking hebben op de heimethode en de overlast door bouw zijn uitvoeringstechnische punten die betrekking hebben op de omgevingsvergunning.*

*De parkeernorm en de parkeerplaats zijn wel ruimtelijk relevante aspecten. Daar is in het bestemmingsplan dan ook onderzoek naar gedaan.*

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**7) Samenvatting en beantwoording zienswijze 7 van een bewoner aan de Govert Flohilstraat.**

- a) Onlangs zijn wij op de hoogte gebracht door mede buurtbewoners i.v.m. de plannen van Pruiwendijk 19 - 21. Wij als bewoners van de Govert Flohilstraat waren niet op de hoogte van dit plan en zijn hier verder niet over geïnformeerd.

**Beantwoording gemeente**

*Er is de week voor de ter inzagelegging door de ontwikkelaar een informatiebrief verspreidt. Die zou ook op dit adres bezorgd moeten zijn.*

- b) Onlangs is er een nieuw huis gebouwd op de Pruiwendijk. Reclamanten hebben door het heien van deze woning scheuren in onze muren gekregen. Wetende dat de bodem voor Pruiwendijk 19 - 21 veel harder is dan de bodem waar er reeds gebouwd is zal dit verdere gevolgen hebben voor ons huis. Daarnaast blijkt dat de bodem zwaar verontreinigd is en daardoor zwaar werkverkeer zal moeten plaatsvinden in de omgeving om dit te saneren welke tevens invloed zal hebben.

Een alternatief voor het heien zal er geboord kunnen worden. Hierdoor zal er minder schade ontstaan aan omgelegen woningen. Het saneren van de bodem zou met kleiner materieel kunnen worden uitgevoerd om de overlast tot een minimum te kunnen beperken.

Op basis van de bovenstaande argumenten heeft reclamant bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Pruiwendijk 19 - 21. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen, namelijk door gebruik te maken van boren in plaats te heien.

**Beantwoording gemeente**

*Zie de beantwoording van zienswijze 1 lid i waarin ingegaan wordt op heien of boren.*

*Voor het afvoeren van de te saneren grond zullen vervoersbewegingen nodig zijn. Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen maakt de gemeente afspraken met de ontwikkelaar welke onder meer in een bouwveiligheidsplan vastgelegd worden.*

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**8) Samenvatting en beantwoording zienswijze 8 van bewoners van drie huizen aan de Pruimendijk**

- a) In de huidige situatie bevindt de bebouwing zich op ruime afstand (10 meter of meer) van de openbare weg, wat voor een ruimtelijk beeld in de omgeving zorgt. De geplande woningen aan de Pruimendijk bevinden zich op zeer korte afstand van het trottoir, waardoor dit beeld ernstig verstoord wordt. Vooral de geprojecteerde woningen op de hoek Pruimendijk/ Ds. Sleswijk Visserstraat staan buitenproportioneel dicht bij de openbare weg wat een ernstige verstoring geeft van het huidige (landelijke) karakter van de Pruimendijk. Reclamanten hebben dan ook bezwaar met de voorgestelde plattegrond van de locatie en stellen een aanpassing van de rooilijn voor (dezelfde als de woningen Pruimendijk 15 en 17).

**Beantwoording gemeente**

*In de beantwoording onder zienswijze 1 lid d wordt ingegaan op de keuzes voor het plan en waarom er stedenbouwkundig is gekozen voor de huidige positionering van de woningen.*

- b) Recentelijk hebben reclamanten minder goede ervaringen met het bouwverkeer voor de villa op Pruimendijk 22. Over een periode van anderhalf jaar heeft zwaar bouwverkeer bij het keren ter hoogte van de Ds. Sleswijk Visserstraat regelmatig het trottoir beschadigd, wat zelfs tot valpartijen heeft geleid. Ook liggen er op dit moment nog steeds door betontransportwagens veroorzaakte betonresten die de straat ontsieren.

Verder heeft het zware bouwverkeer regelmatig tot grote trillingen geleid, wat in de huizen duidelijk merkbaar was. Omdat het nu niet om 1 maar om 12 woningen gaat, zal het risico voor daadwerkelijke schade door het passerende bouwverkeer navenant groter zijn, temeer omdat in het huidige geval ook grote hoeveelheden puin en grond afgevoerd moeten worden. Reclamanten verwachten dat er bij het voorziene bouwproject streng hierop wordt toegezien en voldoende maatregelen worden genomen om schade aan de wegen, trottoirs en onze huizen te voorkomen.

**Beantwoording gemeente**

*Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen door bouwverkeer maakt de gemeente afspraken met de ontwikkelaar welke onder meer in een bouwveiligheidsplan vastgelegd worden.*

- c) Nog grotere problemen voorzien wij bij de te verwachten heiwerkzaamheden vanwege de mogelijke schade aan onze woningen. Een aantal huizen in de directe omgeving is niet onderheid, wat de kans op schade door de ontstane schokgolven zeer groot maakt. Zeer slechte ervaringen hebben de bewoners van de Pruimendijk 13, 15 en 17 gehad bij de recente bouw van het appartementencomplex van Wooncompas aan de Ds. Sleswijk Visserstraat. Door de destijds uitgevoerde heiwerkzaamheden (op vergelijkbare afstand als het huidige project) is aanzienlijke schade aan de woningen Pruimendijk 13, 15 en 17 veroorzaakt. Reclamanten zullen zich dan ook zeer verzetten als het plan is om hier een traditionele heimethode toe te passen en verwachten dan ook dat dit op alternatieve wijze zal gebeuren (bijvoorbeeld boren).

**Beantwoording gemeente**

*Zie de beantwoording van zienswijze 1 lid i waarin ingegaan wordt op heien of boren.*

## **Overlegpartners**

Het ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

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

Samenvatting en beantwoording reacties overlegpartners

### **1) Samenvatting en beantwoording reactie Waterschap Hollands Delta.**

- a) Het waterschap Hollands Delta heeft per e-mail, verstuurd op 9 december 2021, laten weten dat er geen belangen zijn voor het waterschap.

#### ***Beantwoording gemeente***

*De gemeente neemt deze informatie ter kennisgeving aan.*

### **2) Samenvatting en beantwoording reactie Veiligheidsregio VRR.**

De VRR heeft 29 november 2021 per e-mail gereageerd.

- a) De VRR constateert dat met betrekking tot dit plan er geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

Wel adviseert de VRR bij deze ontwikkeling 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.

#### ***Beantwoording gemeente***

*De gemeente attendeert de ontwikkelende partij op het advies ten aanzien van bluswater en bereikbaarheid.*

### **3) Samenvatting en beantwoording reactie Provincie.**

De provincie heeft op 6 december 2021 per e-mail gereageerd.

- a) In de e-mail laat de provincie weten dat twee planregels voor de molenbiotoop uit de provinciale verordening niet correct zijn verwerkt en verzoekt om dit ambtelijk aan te passen.

De volgende aanpassingen zijn gevraagd.

Artikel 8.1 lid b van de planregels is niet in overeenstemming met artikel 6.25 van de Omgevingsverordening. De 1/30 regel is alleen van kracht vanaf 100 meter van de molen.

De regel moet als volgt aangepast worden: Tot 100 meter van de molen is de 1/100 regel van kracht. Daarna de 1/30 regel.

Artikel 8.1 lid d onder 2 is ook in strijd met de Omgevingsverordening. De provincie geeft aan dat deze regel dient in zijn geheel verwijderd te worden uit het plan, omdat dit B&W meer afwegingsruimte geeft dan op basis van artikel 6.25 van de Omgevingsverordening is toegestaan. Afwijking van de regels in artikel 8.1 lid a en b van de planregels is op basis van de provinciale regels alleen toegestaan als wordt voldaan aan artikel 6.25 lid 2 onder a in de Omgevingsverordening. Artikel 8.1 lid d1 in het voorliggende bestemmingsplan correspondeert hier mee, maar d2 niet.

De tekst op pagina 35 van de plantoelichting klopt ook niet. Het plangebied ligt weliswaar binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD), maar de molen zelf niet. Over de eerste 100 meter geldt derhalve de 1/100 regel.

De maximale bouwhoogte op de bouwlocatie zou volgens de provinciale regels maximaal 7,5 meter mogen zijn. Omdat tussen de molen en de bouwlocatie in diverse obstakels voorkomen die al hoger zijn dan deze maat, voldoet de ontwikkeling zelf wel aan de provinciale regelgeving omdat voldaan wordt aan artikel 6.25 lid 2 onder a van de Omgevingsverordening. Op basis daarvan kan worden afgeweken van de hoogtematen die voortkomen uit artikel 6.25 lid 1 in onze Omgevingsverordening: 'een ontwikkeling binnen een molenbiotop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt'. Dit laatste gaat in de praktijk op.

### ***Beantwoording gemeente***

*De betreffende planregels en de toelichting worden ambtelijk gewijzigd zoals gevraagd door de provincie.*

*Vanwege deze ambtelijke wijziging wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.*