



College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

16 JULI 2020

Datum: 15-07-2020
Zaaknummer: 113486

reg. nr.

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw hoek Rijksstraatweg/Lagendijk

Geacht College,

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken op bovengenoemd Ontwerpbestemmingsplan.

De in dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwplan blijft onverminderd redenen oproepen tot bezwaren. De gedane wijziging in dit plan maakt dit zelfs nog sterker.

1. De voorgenomen bebouwing past niet in het beeld van de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg.

Uit de beantwoording van de inspraakronde:

Van twee blokken van de rijwoningenwoningen zijn de voorste twee woningen georiënteerd op de Rijksstraatweg. De achterste drie woningen staan daar haaks op, als zijnde het bijgebouwen. De inspiratiebron voor deze opzet is een boerderij van het type kop-hals-romp. Dat de woningen in een lint haaks op de weg staan is dan ook een bewuste ontwerpkeuze. Binnen dit ontwerp zijn de woningen zo ontworpen dat ze het aanzien hebben van kop-hals-romp-boerderij, gesplitst in meerdere woningen.

Langs de Rijksstraatweg komt dit type bebouwing vrijwel niet voor. Het zicht vanaf de Lagendijk hierop zal een vreemd beeld opleveren. Er wordt op achterkant van de "romp" gekeken, wat bij lintbebouwing nooit het geval is.

Op grond hiervan dient dit bouwplan te worden afgewezen.

2. Onderstaand (herhaling van het eerder gemaakt bezwaar).

Het zijn juist de open stukken in de lintbebouwing van de Rijksstraatweg en de Lagendijk, die aan beiden hun specifieke en unieke karakter geven. Dan is met name de hoek van Rijksstraatweg en Lagendijk bijzonder hierin, omdat van beide kanten er een doorkijk is, waardoor er een open en transparant beeld ontstaat met diagonale zichtlijnen, waarbij er tevens zicht is op de agrarische bedrijvigheid van Van der Pol. Ook komen de woningen Lagendijk 182 en 184 zo goed tot hun recht als afsluiting van de bebouwing aan de Lagendijk.

De voorgenomen bestemmingswijziging dient te worden afgewezen.

3. De opzet van het nu voorliggende bouwplan blijft ook na de aanpassing zeer onlogisch.

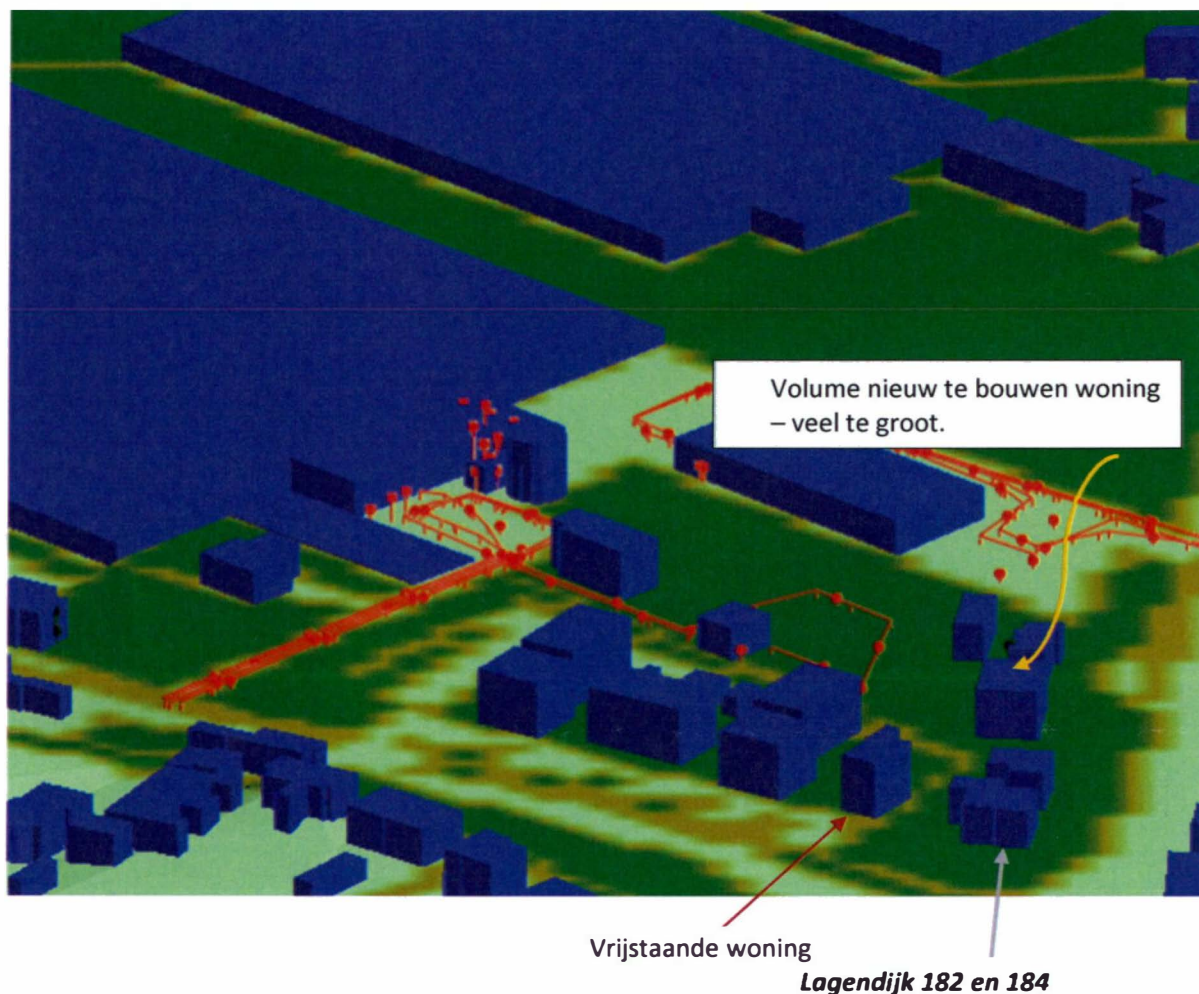
Uit de beantwoording van de inspraakronde:

Het bouwplan is aangepast na aanleiding van de zienswijze. De vrijstaande woning is nu naast de twee andere vrijstaande woningen aan de Lagendijk gesitueerd, in plaats van de vijf gekoppelde woningen. Hierdoor zal er geen sprake meer zijn van een massief blok dat achter de woningen is geplaatst.

Nog steeds wordt een te groot bouwvolume op dit perceel geplaatst, dat geen enkele relatie heeft met de omringende bouwvolumes. Het perceel is niet geschikt voor de bouw van 14 woningen in deze vorm.

De aanpassing van het bouwplan geeft aan de ene kant een lichte verbetering, doch aan de andere kant een aanzienlijke verslechtering. Op ongeveer 15 – 16 m uit de achtergevel van de woningen Lagendijk 182 en 184 komt nu de kopgevel van deze vrijstaande woning. Nokhoogte 9,20 m. Vanaf huidig maaiveld wordt dit zeker tien meter. De plaats van deze kopgevel is nu uitgezet op het perceel. Door dit visueel te maken is pas echt duidelijk hoe dicht bij de bestaande woningen dit is. U bent bij deze uitgenodigd om ter plaatse te komen kijken.

Ter vergelijking: de nokhoogte van de woningen Lagendijk 182 en 184 is 6,50 m. Dus de kopgevel van de vrijstaande woning(en) is bijna **DRIE** meter hoger.



In bovenstaande afbeelding – volume weergave van nieuwe bebouwing en bestaande woningen – is duidelijk te zien, dat het bouwplan een enorm volume gaat toevoegen en dat dit vele malen zwaarder is dan de volumes van de bestaande woningen. Heel goed zichtbaar is de hoog oprijzende gevel van de vrijstaande woning ten opzichte van de woningen aan de Lagendijk. Een dergelijke hoge muur zo dicht bij deze woningen is ontoelaatbaar. Een woning op deze hoek van het perceel dient te worden afgewezen.

Indien aan bovenstaande eis tot schrappen van deze woning niet wordt voldaan dient een aanzienlijke lagere nokhoogte te worden vastgesteld voor de vrijstaande woning(en) in het bestemmingsplan en het bijgebouw (garage) als op het bouwplan aangegeven te worden verplaatst van de westkant naar de oostkant van de vrijstaande woning, waardoor de kopgevel ca. 3 m zal opschuiven naar het westen en is hierdoor iets minder dominant aanwezig.

Er is een groot verschil in bouwen van woningen met beperkte ruimte tussen zijgevels en het bouwen van een woning met een gevel evenwijdig aan de achtergevel van bestaande woningen. Hierdoor wordt deze (kop)gevel ervaren als een hoog oprijzende muur, die privacy, uitzicht en woongenot wegneemt. In andere inbreilocaties binnen en buiten de gemeente wordt vrijwel altijd een ruime bufferzone aangehouden tussen de bestaande bebouwing en de woningen in het nieuwe plan. Vaak met een waterpartij of groene buffer en diepe achtertuinen van de nieuwe woningen. Dit is hier niet het geval.

Conclusie: de vrijstaande woning dient te worden **geschrapt** uit het bouwplan. Hierdoor ontstaat ruimte voor genoemde bufferzone. Ook kan er worden gedacht aan een moderne invulling van dit kavel met bijvoorbeeld Tiny Houses. Hier is een toenemende vraag naar en kan Ridderkerk zich positief onderscheiden als vooruitstrevende gemeente.

4. Afname van privacy, zonlicht en uitzicht.

Uit de beantwoording van de inspraakronde:

Het bouwblok van vijf woningen is verplaatst. Hier staat nu een vrijstaande woning van één laag met een kap, met daarachter een tuin. De aantasting van privacy en vermindering van zonlicht wordt hierdoor sterk verminderd / weggehaald.

Het vrije uitzicht zal inderdaad afnemen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht.

Bij het antwoord 'geen recht op vrij uitzicht' wil ik de vraag tegenover zetten welk recht er dan bestaat om dit vrijwel volledig weg te nemen? Als College dient u **ALLE** belangen af te wegen, dus **OOK** wat dit betekent voor de bewoners van de Lagendijk 182 en 184. Naar mijn mening gebeurt dit nu onvoldoende en dient te worden herzien.

Ongewijzigd blijf ik van mening dat het wijzigen van de bestemming van het perceel aan de Rijksstraatweg geen goed plan is. Hiermee gaat er opnieuw een stukje groene buffer verloren en een agrarische activiteit, die wellicht al meer dan honderd jaar plaatsvindt op dit perceel en onderdeel is van de dorps activiteit van Rijsoord, dat zou moeten worden behouden. Verder is woningbouw op het perceel aan de Rijksstraatweg volgens het nu voorliggende bouwplan geen goed plan. Er is onvoldoende rekening gehouden met de situatie van de woningen Lagendijk 182 en 184. De nieuwe bebouwing komt nog steeds te dicht op deze woningen te staan. Door de gedwongen vrije zone met Van der Pol komen de woningen aan de Lagendijk aan de andere kant van het plan in de verdrinking. Dit zou al voldoende reden moeten zijn om dit plan in deze vorm af te wijzen.

Ook de woning tussen Lagendijk 180 en 182 zal een dissonant zijn in het huidige karakter van de westkant van de Lagendijk met vrijstaande woningen afgewisseld met open stukken agrarische percelen, wat het landelijke karakter van dit deel van Lagendijk benadrukt. Ook voor deze woning geldt dat in verhouding tot de belende woningen een veel te hoge nokhoogte is opgenomen in het bestemmingsplan. Dit dient te worden verlaagd in overeenstemming met de woningen er naast.

Ik wil hierbij dan ook het College verzoeken het onderhavige ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend [bouwplan](#) af te wijzen.

College Burgemeester
en wethouders
Gemeente Ridderik
Postbus 271
2920 A ~~Q~~ Ridderkerk.

INGEKOMEN 16 JULI 2020