

## Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw hoek Rijksstraatweg/Lagendijk

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw hoek Rijksstraatweg/Lagendijk heeft ter inzage gelegen vanaf 5 juni 2020 tot en met 16 juli 2020. Dit is gepubliceerd in de Staatscourant, de Blauwkai en op de gemeentelijke website op 6 juni 2020.

Ook is er al een voorontwerp van dit plan geweest. Hier zijn diverse inspraakreacties op gekomen.

Op 26 juni 2016 is het plan gepresenteerd in het wijkoverleg. Destijds is het plan positief ontvangen. Op 12 december 2018 is een inloopavond voor omwonenden in een straal van 250 meter georganiseerd. Deze avond is georganiseerd toen het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn vier zienswijzen ingediend. De volgende personen of instanties hebben een zienswijze ingediend:

1. ARAG namens Bewoner Rijksstraatweg (ingetrokken door persoon)
2. Achmea Rechtsbijstand namens Firma FA van der Pol, Rijksstraatweg 102C (ingetrokken door bedrijf)
3. Bewoner Lagendijk, indiener 1
4. Bewoner Lagendijk, indiener 2

De zienswijzen onder 1 en 2 zijn op 16 maart 2021 ingetrokken. Omdat de zienswijzen wel tot aanpassingen in het bestemmingsplan hebben geleid zijn ze wel opgenomen in deze nota.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

### **1. ARAG namens bewoner Rijksstraatweg (deze zienswijze is ingetrokken)**

- a. Indiener geeft aan dat er in het vooroverleg reeds een inspraakreactie is ingediend. Deze inspraakreactie dient te worden beschouwd als onderdeel van deze van deze zienswijze.

#### Reactie gemeente:

*De gemeente neemt dit bericht ter kennisgeving aan en verwijst tevens naar de gegeven reactie in het vooroverleg.*

- b. Indiener somt een aantal feiten op, deze zijn hieronder kort samengevat:
  - i. Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het realiseren van 14 woningen door een projectontwikkelaar en een door een particulier. De bestemming dient hiervoor te wijzigen van Agrarisch naar Wonen.
  - ii. Het wordt voor een particulier mogelijk om een woning te bouwen tussen Lagendijk 180 en 184.
  - iii. Zie verder de toelichting van het plan voor een meer specifieke beschrijving wat er met het gebied gebeurt.

#### Reactie gemeente:

*De gemeente neemt dit bericht ter kennisgeving aan.*

- c. Parkeren – In een brief met de reactie op de inspraakreactie wordt gezegd dat de parkeerplaatsen nu aan de voor- en achterkant van de woningen worden gerealiseerd. Dit is echter alleen in de toelichting en als reactie op de inspraakreactie in het plan opgenomen. Doordat de toelichting geen juridisch bindende status heeft biedt dit voor de indiener onvoldoende rechtszekerheid dat de parkeerplaatsen toch niet elders worden gerealiseerd. Alle stukken grond met de bestemming 'Wonen – 2' kunnen immers als parkeerplaats worden ingericht. Indiener stelt het betreffende stuk grond als 'Groen' en 'Water' te bestemmen. Daarmee bepleit de indiener ook voor het opnemen van een kader in het bestemmingsplan waar binnen de parkeervoorzieningen conform de afspraken zijn vastgelegd.

Reactie gemeente:

*Indiener heeft gelijk dat alle stukken grond met de bestemming 'Wonen – 2' als parkeerplaats kunnen worden ingericht. De gemeente gaat mee in de argumentatie van indiener om meer rechtszekerheid te bieden op dit vlak. In de regels en verbeelding zal daarom worden opgenomen waar de mogelijkheid bevindt om de parkeerplaatsen te realiseren.*

- d. Water en Groen – In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het water en groen in het noordwestelijke deel van het plan in samenspraak met het waterschap gerealiseerd wordt. Dit wordt verder niet concreet gewaarborgd in het plan. Om de belangen van de indiener te waarborgen ziet deze graag dat het noordwestelijke deel van het plan als een afzonderlijke water en/of groenbestemming wordt opgenomen. Het water is namelijk ter compensatie beloofd aan indiener. Daarnaast wenst de indiener dat er regels worden opgenomen waarin de bestemming water inclusief beschoeiing wordt aangelegd.

Reactie gemeente:

*In de voorgenomen ontwikkeling neemt de oppervlakteverharding toe met ongeveer 2.670 m<sup>2</sup>. Voor deze toename en het dempen van watergang W20375 dient te worden gecompenseerd. Dit gebeurt bij voorkeur in het plangebied zelf. Om duidelijker vast te leggen waar deze compensatie plaats zal vinden wordt de bestemming Groen opgenomen in de regels en verbeelding, in plaats van enkel de bestemming Wonen-2. De bestemming Groen staat ook water toe. Ook de beschoeiing wordt daarin meegenomen.*

- e. Waterbassin – Op het perceel van de indiener is een waterbassin aangelegd. Indiener stelt dat er te weinig rekening is gehouden met de veiligheid in het plan en stelt derhalve dat de projectontwikkelaar verantwoordelijk is dat er voorzieningen worden getroffen zodat mensen (met name kinderen) niet in de buurt van het waterbassin kan komen.

Reactie gemeente:

*In principe wijzigt er niets aan de bereikbaarheid van het waterbassin. Ook op dit moment is het waterbassin eenvoudig te bereiken via het plangebied (weiland) of via de Lagendijk.*

*Opgemerkt wordt dat juist de te realiseren watergang zal bijdragen aan het minder bereikbaar maken van het waterbassin, zie hiervoor ook de beantwoording onder zienswijze 2d. De stelling van indiener dat de projectontwikkelaar verantwoordelijk is dat er voorzieningen getroffen moeten worden om mensen (kinderen) uit de buurt van het waterbassin te houden kan dan ook worden verworpen.*

- f. *Speelplaats – In het plan zijn plannen voor een speelplaats. Indiener wenst dat dit stuk grond vanwege rechtszekerheid wordt vastgelegd zijnde speelplaats in het plan, zodat er geen andere voorzieningen op kunnen worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Daarnaast vreest indiener dat er mogelijkheden blijven om hier een nog niet geplande woning te realiseren in een later stadium.*

*Reactie gemeente:*

*Zie ook het antwoord dat is gegeven onder 1c. Er zal in de regels en verbeelding worden vermeld waar de speelplaats gerealiseerd kan worden.*

- g. *Nieuwe woning – Indiener heeft in het verleden ter hoogte van het waterbassin (buiten plangebied) een verzoek ingediend om hier een woning te realiseren. Dit is door de gemeente onderzocht maar de gemeente heeft aangegeven dat dit niet binnen het bestemmingsplan past. Er zou dan onder meer een probleem ontstaan met de ontsluiting van deze woning. Indiener stelt dat destijds onvoldoende is onderzocht en dat er in dit geval naar willekeur is gehandeld. Dit verzoek staat volgens de indiener bijna gelijk aan het verzoek voor de afzonderlijke woning die nu pal naast het waterbassin wel mogelijk wordt gemaakt. Indiener verzoekt de gemeente dan ook nogmaals naar zijn verzoek te kijken en of dit mee kan worden genomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.*

*Reactie gemeente:*

*Er is vanuit verschillende disciplines bekeken of een reguliere woning op de locatie van het bassin mogelijk is. Hieronder staan verschillende argumenten waarom een woning niet past binnen het beleid van de gemeente Ridderkerk.*

*Stedenbouw*

*Vanuit stedenbouwkundig opzicht is deze woning “uit de lucht komen vallen”. Er bestaat geen logische samenhang met de omgeving, namelijk het lint aan de Lagendijk en het lint aan de Rijksstraatweg. De woning ligt in de tweede lijn achter de Lagendijk, terwijl die daar niet vanuit ontsloten kan worden.*

*Er zit ook geen logisch verband tussen de nieuwe woningen en de gewenste woning. De nieuwe woningen zijn ontworpen om in te passen in het buitengebied. De architectuur is gebaseerd op kop-hals-romp boerderijen. Hierdoor kunnen er meerdere woningen in een gebouw geplaatst worden, en zit er een oriëntatie in richting. Er ontstaat hierdoor een ensemble dat bij elkaar hoort. De woning daarachter past daar niet bij.*

*De woning op de plek van het bassin zelf heeft geen oriëntatie naar een weg toe. Het zit weggestopt achter verschillende bebouwing. Dit is een belangrijk verschil met de nieuwe woning aan de Lagendijk. Deze voegt zich in de bestaande structuur van de Lagendijk, en wordt daar onderdeel van het lint. Dit is een belangrijke reden waarom we aan die woning wel mee kunnen werken.*

*Toevoeging van de woning past ook niet bij het beleid wat de laatste jaren is ontwikkeld. In het buitengebied wordt gestreefd naar bouwen dat past in de landschappelijke structuur van het gebied. Om nieuwe ontwikkelingen goed vorm te geven zijn daarvoor verschillende hulpmiddelen ontworpen, zoals de website [mooijsselmonde.nl](http://mooijsselmonde.nl). Hierop staan handreikingen voor hoe om te gaan met nieuwe bebouwing in het buitengebied. De locatie van de nieuwe woning past niet in dit streven, en gaat in tegen verschillende principes voor het bouwen langs dijken.*

#### *Ontsluiting*

*De ontsluiting is problematisch. Die moet lopen via het terrein van het glastuinbouwbedrijf bedrijf. Voor een particuliere woning is dit niet wenselijk. Bewoners moeten dan altijd via een bedrijf waar vrachtwagens rijden het terrein verlaten. Dit kan uiteraard goed gaan, maar het is de vraag of dit op de lange termijn blijft werken (bijvoorbeeld als het bedrijf overgaat in andere handen). Het heeft dan ook sterk de voorkeur om de woning direct te ontsluiten via een openbare weg. Dit is nu echter niet mogelijk via de Lagendijk. Hier komt namelijk al de andere particuliere woning.*

*Ontsluiting van de woning via het plangebied voor de 14 woningen is ook niet mogelijk. Er is geen ruimte om een weg te laten lopen door het plangebied zonder de kwaliteit daarvan aan te tasten. Het parkeren gebeurt namelijk aan de voor- en zijkant van de woningen. De achterzijde van de woningen wordt gebruikt als groene buffer en waterberging. Er is hier geen ruimte voor een weg. Tussen de 14 woningen in zitten enkel voetpaden. Hier past ook geen ontsluiting.*

*Medewerking aan een woning op de locatie van het bassin is dan ook niet mogelijk. Het verzoek is daarnaast ook niet te vergelijken met de particuliere woningen tussen de Lagendijk 180 en 184 die wel goed inpasbaar is in de omgeving. Er is dan ook geen sprake van willekeur.*

## **2. Achmea rechtsbijstand namens firma FA vd Pol (deze zienswijze is ingetrokken)**

- a. De indiener is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan en stelt dat het in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Indiener is eigenaar van de gronden die ten noorden en noordwesten van het plangebied liggen.

#### Reactie gemeente:

*De gemeente neemt dit bericht ter kennisgeving aan.*

- b. Omgevingsverordening Zuid-Holland – Indiener herhaalt artikel 6.15 van de provinciale verordening: de verordening stelt in het eerste lid, dat ter plaatse van het

plangebied alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toelaten. Andere activiteiten (derde lid) kunnen alleen worden toegelaten bij een zwaarwegend algemeen belang én indien er geen andere reële mogelijkheid is. Het vierde lid stelt dat het bestemmingsplan de begrenzing in beperkte mate kan worden aangepast waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, mits aangetoond dat er geen onevenredige aantasting is van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Ondanks dat in het voorontwerp wordt uitgelegd waarom het gebied maar beperkt geschikt is voor glastuinbouw blijft de indiener van mening dat het plan in strijd is met de omgevingsverordening. Indiener begrijpt niet dat de grond niet geschikt is voor glastuinbouw of openlucht tuinbouw. De eerder gestelde richtafstand geldt alleen voor glastuinbouw en niet voor openlucht tuinbouw. Ook zou in het geval de bestemmingswijziging niet plaats vindt de eigenaar van de grond toch economisch gezien er het meeste voordeel uit willen halen. In dat geval stelt indiener het waarschijnlijk is dat de grond aan indiener wordt verkocht. Daarmee, zo stelt de indiener, voorziet het plan om privaatrechtelijke redenen in woningbouw, terwijl deze geschikt zijn voor glastuinbouw/openlucht tuinbouw. De motivering om af te wijken van het eerste lid van artikel 6.15 is daarmee ontoereikend.

Reactie gemeente:

*Het perceel bevindt zich aan de rand van het glasconcentratiegebied. Daadwerkelijke plaatsing of uitbreiding van glas wordt bemoeilijkt door de aanwezigheid van bestaande woningen. Glas dient dan minimaal op 30 meter van de perceelgrens van woningen gebouwd te worden. Voor openlucht tuinbouw gelden dezelfde richtafstanden. Hierdoor blijft er maar een beperkt deel over voor de daadwerkelijke bouw van een kas. Een voorziening als waterberging zou nog wel tot de mogelijkheid behoren. Het enige bedrijf dat hier behoefte aan zou kunnen hebben is FA van der Pol. Zij hebben echter al de benodigde voorzieningen op het eigen perceel. Er vindt dan ook geen onevenredige aantasting plaats van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.*

*Daarnaast is het vanuit ruimtelijke ontwikkelingen niet wenselijk om de uitbreiding van het glas binnen het plangebied voort te zetten. Dit doet ruimtelijk gezien namelijk afbreuk aan de lintbebouwing, zoals deze kenmerkend is voor de Rijksstraatweg. De keuze voor woningbouw zoals nu gemaakt is juist wel een aanvulling op beeld en uitstraling van de huidige lintbebouwing. Hierdoor wordt juist het glas aan het zicht onttrokken.*

- c. Gewasbeschermingsmiddelen – Ter hoogte van het waterbassin mag indiener vijvers realiseren die gebruikt worden voor waterteelt. Hierbij worden ook gewasbeschermingsmiddelen getest. Indiener stelt dat het plan niet kan worden vastgesteld zonder dat is onderzocht wat de effecten van het toegestane gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zijn (ter plaatse van het waterbassin).

Reactie gemeente:

*Kenmerk van waterteelt is dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ten opzichte van reguliere teelt heel beperkt is. Daarnaast zal door de toegepaste technieken de verspreiding naar de omgeving bij waterteelt veel beperkter zijn dan bij bijvoorbeeld fruitteelt. Bovendien*

*wordt aan de noordzijde van het plangebied, tussen de woningen en het waterbassin water en groen gerealiseerd als buffer tussen het woongebied en het bedrijfsperceel. De bestemming van deze zone zal zoals aangegeven onder 1c in het vast te stellen bestemmingsplan worden geborgd. Gezien het voorgaande zal waterteelt -mede in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen- niet leiden tot ongewenste situaties ter plaatse van de beoogde woningen.*

- d. Uitvoerbaarheid verleggen sloot – In het plan wordt gesteld dat ten zuiden een sloot wordt gedempt en ter compensatie ten noorden van het plangebied een wordt aangelegd. Onduidelijk blijft of het aannemelijk is dat de vergunning voor het dempen en graven van de sloot vergund wordt.

*Reactie gemeente:*

*Het plan is reeds voorgelegd aan de waterbeheerder. Het ontwerp is hier destijds op aangepast (zie vooroverlegreacties). Verder is er geen reactie vanuit de waterbeheerder gekomen. In het geval de sloot niet vergunbaar zou zijn geweest dan had de waterbeheerder hier hoogstwaarschijnlijk een reactie op gegeven.*

*Zoals in de beantwoording onder zienswijze 1d is aangegeven zal de sloot specifiek worden mogelijk gemaakt in de planregels en op de verbeelding. De sloot zal ook de bereikbaarheid van het waterbassin verminderen.*

- e. Uitvoerbaarheid verleggen sloot – Daarnaast wordt uitgegaan dat in het noorden van het plangebied een groenstrook komt met ‘compenserend water’. De bestemmingsregels staan dit gebruik niet in de weg, maar maken het ook niet onmogelijk om hier parkeerplaatsen te realiseren. Indiener stelt dat het de rechtszekerheid ten goede zou komen in het geval er voor de groenstrook een aparte bestemming ‘groen’ wordt opgenomen waar binnen het niet mogelijk is parkeervoorzieningen te realiseren ofwel dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen die de groeninrichting afdwingt.

*Reactie gemeente:*

*Zie de beantwoording onder zienswijze 1, sub d.*

- f. Geluid – In de beantwoording van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat indiener niet meewerkt aan het aanleveren van informatie voor het akoestisch onderzoek. De leverancier van koelmotoren heeft contact opgenomen met het adviesbureau dat het bestemmingsplan opstelt. Daarbij is de gevraagde informatie aangeleverd. Indiener begrijpt niet waarom dan nog wordt gesteld dat er niet wordt meegewerkt.

*Reactie gemeente:*

*De communicatie met de leverancier over de uitgangspunten ten aanzien van het bronvermogen van de koelinstallatie heeft plaatsgevonden in juni 2019, na afronding van de Nota van beantwoording inspraak en overleg.*

- g. Geluid – Daarnaast is geschreven dat indiener aan het Activiteitenbesluit milieubeheer dient te voldoen. In het verleden heeft indiener rekening gehouden met de bestaande bouw. De koelmotoren zijn dan nu ook gericht op de nieuwbouw. Het nemen van nieuwe maatregelen kost geld. Indiener wenst te vernemen op welke wijze hiervoor wordt gecompenseerd en of deze kosten in het kostenverhaal zijn betrokken. Planschade is hierbij niet het te betrekken instrument omdat hierbij wordt uitgegaan van een aftrek 'normaal maatschappelijk risico'.

Reactie gemeente:

*De te maken kosten voor geluidsreductie hangen samen met de ontwikkeling van de woningen. Over de ten behoeve van de woningbouw te nemen maatregelen en de kosten daarvan is een overeenkomst tussen ontwikkelaar en appellant gesloten.*

- h. Geluid – Bovendien wordt in de beantwoording van de inspraakreacties impliciet toegegeven dat de realisatie van woningbouw uit het plan leidt tot een belemmering van de huidige bedrijfsvoering. De belangenafweging die hierbij hoort ontbreekt in het verhaal. Indiener hoort graag waarom voor de richtafstand voor geluid, gevaar en licht van 30 meter wordt afgeweken. Hierdoor wordt zowel de bedrijfsvoering als eventuele ontwikkelingsruimte beperkt. Het bouwvlak bevindt zich op minder dan 10 meter van het perceel van de indiener.

Reactie gemeente:

*De conclusie dat de realisatie van de woningbouw een belemmering vormt voor de huidige bedrijfsvoering delen wij niet. Er is sprake van een woningbouwontwikkeling op relatief korte afstand van een bedrijf dat plannen heeft voor uitbreiding en nieuwe activiteiten. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de toekomstplannen van het bedrijf. Naar aanleiding van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek is besloten het bouwplan aan te passen. De afwegingen die daarbij zijn gemaakt zijn beschreven in paragraaf 4.3 van de plantoelichting.*

*De meest geluid belastende activiteiten vinden plaats aan de westzijde van het plangebied. Binnen een afstand van 30 meter uit de inrichtingsgrens van Van der Pol worden in het bestemmingsplan geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt waarmee aan deze zijde van het plangebied wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie. Aan de noordzijde van het plangebied is de afstand tussen de beoogde woningen en de inrichtingsgrens van Van der Pol inderdaad kleiner dan 30 meter. Hier is in de huidige situatie een waterbassin aanwezig en worden in de toekomst mogelijk andere activiteiten ontplooid, zoals een proefveld, waterteelt en een nieuwe koelinstallatie. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat proefveld en waterteelt niet leiden tot overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ter plaatse van de beoogde woningen. De maximaal toelaatbare geluidbelasting vanwege de nieuwe koelinstallatie wordt overschreden op zowel de bestaande als de nieuwe woningen.*

*Om te kunnen voldoen dient ten voor van de bestaande woning Lagendijk 180 de bronsterkte met 10 dB te worden gereduceerd (omkasting, stillere ventilatoren en/of dempers). Om te voldoen bij de nieuwe woningen dient de bronsterkte met 20 dB te worden gereduceerd. Over*

*de verdeling van de kosten is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en het bedrijf voor de maatregelen die noodzakelijk zijn om ook ter plaatse van de nieuwe woningen te voldoen. Vanwege de akoestische situatie ten gevolge van de mogelijke uitbreidingsplannen van Van der Pol (in samenhang met de optredende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer) worden de meest westelijk en noordelijk georiënteerde gevels van de nieuwe woningen voorzien van extra geluidwering. De aspecten gevaar en licht spelen gezien de inrichting van het bedrijfsperceel en de afstanden van de verschillende bedrijfsonderdelen tot de nieuwe woningen geen rol.*

- i. Schaduwhinder – In het plan ontbreekt een beschouwing die het effect van verminderde bezonning op het perceel van de indiener heeft. Indiener stelt dat het plan onzorgvuldig is voorbereid.

Reactie gemeente:

*In het ontwerpplan is schaduwhinder niet onderzocht, omdat hier geen problemen werden verwacht. Om dit nader te onderbouwen is alsnog een bezonningsstudie opgenomen. Hieruit blijkt dat de effecten op de woningen aan de Lagendijk 182 en 184 beperkt blijven tot enkele uren per dag. Vanuit de ruimtelijke ordening en gebruikelijke normen is er daarom sprake van een verantwoorde situatie.*

- j. Concreet bouwplan – Indiener vraagt om het eerder door de indiener ingediende bouwplan voor een woning op zijn perceel op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan indien de raad het ontwerpbestemmingsplan in deze staat vaststelt.

Reactie gemeente:

*Zie de beantwoording onder 1 sub g.*

### **3. Bewoner Lagendijk, indiener 1**

- a. Indiener heeft in het vooroverleg ook een inspraakreactie gegeven en noemt de bezwaren die daar door indiener gesteld zijn nog steeds onverminderd van kracht zijn. Met name op het gebied van privacy en zonlicht. Het ontwerp is gewijzigd; in eerder ontwerp stond de bebouwing op 10 meter van de erfgrans van indiener, nu staat de bebouwing op 5 meter van de erfgrans. Het gaat hier om een gevel met een nokhoogte van 9,20 meter. Indiener nodigt de gemeente om zelf visueel te komen bekijken wat hiervan de gevolgen zijn. Indiener stelt dat de bebouwing op dit perceel minimaal 25 meter uit de erfgrans van indiener dient te worden gerealiseerd om indieners privacy, uitzicht en woongenot te kunnen waarborgen.

Reactie gemeente:

*Met de verplaatsing van de het bouwblok met 5 woningen naar aanleiding van het vooroverleg is nadrukkelijk tegemoetgekomen aan de zorgen van appellant. Naast de woning van de bewoner komt nu alleen een vrijstaande woning. Verder moet worden bedacht dat langs de Rijksstraatweg en verdere omgeving van het plangebied, vrijwel nergens een afstand van 25 meter aanwezig is tussen bestaande*



woningen. Een afstand van 5 meter tussen woningen past onzes inziens uitstekend in het heersende straatbeeld van de Rijksstraatweg. De gemeente wijst de indiener er daarnaast op dat de goothoogte van de betreffende woningen slechts 4 meter bedraagt.

Om aan te tonen dat er op het gebied van zonlicht geen hinder plaats vindt, is een bezonningsstudie opgesteld en toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de effecten op de woningen aan de Lagendijk 182 en 184 beperkt blijven tot enkele uren per dag. Vanuit de ruimtelijke ordening en gebruikelijke normen is er daarom sprake van een verantwoorde situatie.

#### **4. Bewoner Lagendijk, indiener 2**

- a. Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan onverminderd redenen blijft oproepen tot bezwaren. De gedane wijziging maakt dit zelfs sterker.

##### Reactie gemeente:

*De gemeente neemt dit bericht ter kennisgeving aan.*

- b. Indiener stelt dat de voorgenomen bebouwing niet past binnen het beeld van de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg. In de inspraakronde is een reactie beantwoordt dat er wordt gewerkt met het idee van 'kop-hals-rompboerderijen' bekeken vanaf de Rijksstraatweg. Echter zijn dit geen typerende boerderijen voor het plangebied. Doordat er daarnaast ook zicht is vanaf de Lagendijk op de achterkant van het 'kop-hals-romp' concept en dit bij lintbebouwing nooit het geval is stelt indiener dat het bouwplan dient te worden afgewezen.

##### Reactie gemeente:

*Het klopt dat 'kop-hals-rompboerderijen' geen typerende boerderijen zijn voor de regio. Het type wordt als referentie gebruikt vanwege de vergelijkbare hoofdvorm. Deze hoofdvorm past bij wat er stedenbouwkundig is voorgesteld. Essentieel daarbij is de ruimtelijke opzet met een voorkant van de bouwmassa gericht op de Rijksstraatweg. Dat er vanaf de Lagendijk zicht is op de "achterkant" betekent niet dat de voorgestelde bouwmassa niet passend is.*

- c. Indiener stelt dat de voorgenomen bestemmingswijziging dient te worden afgewezen, omdat juist de open stukken in de lintbebouwing van de Rijksstraatweg en Lagendijk kenmerkend zijn voor het gebied. De hoek van de Rijksstraatweg/Lagendijk in het bijzonder, daar deze een einde aangeeft aan de Lagendijk en een aantal mooie diagonale doorzichten biedt met tevens zicht op het tuindersbedrijf.

##### Reactie gemeente:

*Gesteld wordt dat deze locatie een open en uniek karakter heeft. De gemeente Ridderkerk heeft aan deze locatie echter geen specifieke waarde toegekend. Al in 2009 heeft de gemeenteraad aangegeven dit een geschikte locatie voor woningbouw te vinden. De locatie zelf is opgenomen in de Omgevingsvisie Ridderkerk (vastgesteld op 14 september 2017) als particuliere ontwikkellocatie. Het plan is dus opgenomen in vastgesteld gemeentelijk beleid. In het vigerende bestemmingsplan is deze plek ook niet beschermd. Er is nu al de mogelijkheid om een kas te bouwen met een goothoogte van 8 meter.*

*Daarnaast zijn niet de open stukken karakteristiek voor dit gebied. Juist de doorzichten tussen de lintbebouwing door zijn karakteristiek voor het gebied. Met de bebouwing van het perceel wordt de karakteristieke lintbebouwing doorgezet.*

- d. Ondanks dat er wijzigingen aan het bouwplan zijn gedaan naar aanleiding van het vooroverleg is er nog altijd sprake van een te groot bouwvolume op dit perceel. Het ontbreekt aan een relatie met de bouwvolumes in de omgeving. Indiener stelt dat het perceel niet geschikt is voor 14 woningen in deze vorm.

Reactie gemeente:

*Qua bouwvolume past de ontwikkeling in het beeld van de Rijksstraatweg. Daarnaast is juist ter hoogte van kruispunten en aansluitingen van wegen veelal een hogere dichtheid van bebouwing dan elders in de linten.*

- e. De aanpassing van het bouwplan geeft aan de ene kant een lichte verbetering, maar aan de andere kant een aanzienlijke verslechtering. Op 15-18m achter de achtergevel van de woningen aan de Lagendijk 182 en 184 komt nu de kopgevel van de vrijstaande woning. De plaats van de kopgevel is uitgezet op het terrein. De gemeente is uitgenodigd om ter plaatse te komen kijken hoe dichtbij dit is. Indiener stelt dat de vrijstaande woning niet toelaatbaar is op deze locatie door de nokhoogte van deze woning.

Reactie gemeente:

*De voorgestelde woningbouw past binnen de aanwezige bebouwingsstructuur langs de Rijksstraatweg, ook qua afstanden tussen de woningen. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte(nokhoogte) slechts 1,20 meter hoger dan de huidige bouwhoogte die geldt voor het bouwen van een kas op het perceel. Verder wordt opgemerkt dat In het geval van een ontwikkeling met kassen (in theorie) het hele perceel volgebouwd kan worden.*

- f. Indien deze vrijstaande woning niet wordt geschrapd zal het bijgebouw moeten worden verplaatst naar de oostkant van de woning, zodat de kopgevel 3 meter naar het westen kan opschuiven en zo minder dominant aanwezig is.

Reactie gemeente:

*Bijgebouwen kunnen altijd vrij worden gebouwd binnen de huidige regels van het bestemmingsplan. Zo ook op het perceel van de appellant. Het opschuiven van de kopgevel wordt niet doorgevoerd, zoals ook al aangegeven in de eerdere beantwoording*

Indiener stelt dat de kopgevel wordt ervaren als een hoog oprijzende muur die privacy, uitzicht en woongenot wegneemt. Bij andere inbreilocaties wordt meer ruimte aangehouden als bufferzone tussen de nieuwe en oude woningen, door middel van bijvoorbeeld een groenzone of water. Dat is hier niet gedaan.

Reactie gemeente:

*Niet duidelijk is welke andere inbreilocaties indiener bedoeld. Er is ook geen gemeentelijk beleid dat een –algemeen geldende- minimale ruimte of afstand vastlegt.*

- g. Conclusie: indiener stelt dat de vrijstaande woning dient te worden geschrapt zodat er ruimte ontstaat voor de eerdergenoemde bufferzone.

Reactie gemeente:

*Gelet op de beantwoording onder zienswijze 4, sub g, wordt de woning niet geschrapt.*

- h. Als alternatief voor het schrappen van de vrijstaande woning stelt indiener voor Tiny houses te bouwen.

Reactie gemeente:

*De gemeente beoordeelt initiatieven van derden op hun inpasbaarheid, dat is in dit geval ook gedaan. Het is niet aan de gemeente om invulling te geven aan dit alternatief. De ontwikkelaar ziet hier ook geen mogelijkheden voor.*

- i. Uit de beantwoording van de inspraakronde komt naar voren dat er geen recht van 'vrij uitzicht' bestaat. Indiener stelt daarop de vraag welk recht er dan wel bestaat om het zicht volledig weg te nemen. Het college dient alle belangen af te wegen, ook die van de bewoners van Lagendijk 182 en 184.

Reactie gemeente:

*In principe was er al de mogelijkheid om op de locatie bebouwing op te richten. Er was toevalligerwijs geen kas gebouwd, waardoor dit 'vrije uitzicht' bestond. Er is middels het wijkoverleg en inloopavonden ruimte geboden voor informatie aan en inbreng van de omwonenden. Middels deze bijeenkomsten en ook in de onderbouwing van het plan zijn de belangen van omwonenden daarmee voldoende meegenomen. In het plan is een ruimtelijke overweging gemaakt. Binnen deze overweging is het gedeeltelijk verminderen van het uitzicht niet als doorslaggevend beoordeeld. Het feit dat vanuit landelijk beleid het recht op vrijblijvend uitzicht niet bestaat is een aanvulling op die afweging.*

- j. Door de vrije zone aan de oostkant van het plangebied komt in het westen van het plangebied de woningen in de verdrukking. Om deze reden dient er van het plan in huidige vorm afgezien te worden.

Reactie gemeente:

*De inpassing heeft naar onzes inziens zorgvuldig plaatsgevonden.*

- k. De nokhoogte van de kavel tussen 180 en 182 dient te worden verlaagd in overeenstemming met de bestaande bebouwing in het gebied.

Reactie gemeente:

*De voorgestelde nokhoogte sluit aan bij de andere nokhoogtes, zoals deze in het lint voorkomen.*

- I. Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend bouwplan af te wijzen.

Reactie gemeente:

*Gelet op de beantwoording hiervoor is er geen reden om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.*

*Algehele conclusie*

*Het ontwerpbestemmingsplan gaat met eerder in deze nota benoemde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen ter besluitvorming naar de raad.*

## **Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding zienswijzen**

1. Bezonningsstudie – Naar aanleiding van zienswijze 2 sub i en zienswijze 3 sub a is besloten meer inzicht te geven in de situatie omtrent schaduwhinder. Hiervoor is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als paragraaf in de toelichting en als bijlage bij de toelichting opgenomen in het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de effecten op de woningen aan de Lagendijk 182 en 184 beperkt blijven tot enkele uren per dag. Vanuit de ruimtelijke ordening en gebruikelijke normen is er daarom sprake van een verantwoorde situatie.
2. Groen – Naar aanleiding van zienswijze 1 sub d is de bestemming ‘Groen’ is toegevoegd aan de verbeelding en planregels om duidelijk te maken waar de groenzone en het water worden gerealiseerd. Het realiseren van water is binnen deze bestemming ook mogelijk. Het artikel ‘Groen’ is als nieuw artikel 3 opgenomen in de planregels de overige artikelen worden doorgenummerd.
3. Speeltuin - Op de verbeelding en in de planregels is de functieaanduiding ‘speelvoorziening’ opgenomen om aan te geven waar de speelvoorziening mag worden gerealiseerd, zoals in de beantwoording van zienswijze 1, sub f is vermeld. De bestemming ‘Verkeer’ is hiervoor licht gewijzigd, zodat de speelvoorziening geheel binnen de bestemming ‘Groen’ valt.
4. Parkeren – Naar aanleiding van zienswijze 1, sub c is het bestemmingsvlak van ‘Wonen – 2’ is verkleind waardoor nu duidelijker is waar eventuele parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden. Dit houdt in dat buiten ‘Wonen – 2’ geen parkeerterreinen mogen worden gerealiseerd. Parkeervoorzieningen kunnen alleen binnen de bestemming ‘Wonen – 2’ worden gerealiseerd.
5. Aanpassing bouwvlak Wonen – 2 – In verband met de zienswijze over schaduwhinder (zienswijze 2 sub i en zienswijze 3 sub a) en het borgen van de uitkomsten van de bezonningsstudie is besloten het bouwvlak voor ‘Wonen – 2’ aan te passen, zodat duidelijk blijkt dat in de noordoostelijke hoek geen hoofdgebouw kan worden gerealiseerd. Voor de vrijstaande woning binnen dit bouwvlak is hiervoor de aanduiding ‘vrijstaand’ en de aanduiding ‘gevellijn’ opgenomen om aan te geven waar het hoofdgebouw gerealiseerd dient te worden. Ook is het begrip ‘voorgevelrooilijn’ gedefinieerd in artikel 1 – begrippen.

## Ambtshalve wijzigingen

1. Algemene bouwregels – per abuis is geen regeling voor de ‘maximale bouwhoogte’ opgenomen. Ook de gebruikelijke regeling over het percentage horizontale dakvlakken ontbreekt. Deze regels zijn nu toegevoegd aan artikel 12 – Algemene bouwregels, sub a onder 1 en 2.
2. Diepte vrijstaande woning – De vrijstaande woning die is opgenomen met de bestemming ‘Wonen – 1’ heeft per abuis een kleiner bouwvlak meegekregen dan wat gebruikelijk aan bouwmogelijkheden wordt geboden. Het bouwvlak is daarom in de diepte aangepast, zodat zowel het hoofdgebouw (max 12 meter diep) als de aan- als uitbouw, de bijgebouwen en de overkappingen (max 5 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw) binnen bouwvlak gerealiseerd kunnen worden.
3. Actualisering beleidskader - Het provinciaal en rijksbeleid zijn gewijzigd in de tijd tussen ontwerp en vaststelling van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 van de toelichting is daarom bijgewerkt en getoetst conform het meest actuele beleid. Dit leverde verder geen aanpassingen op in relatie tot het bestemmingsplan.
4. Toevoegen Aeriusberekening - Het plan kent zijn oorsprong nog in de ‘PAS’-tijd. Tegenwoordig worden er echter Aeriusberekeningen toegevoegd aan bestemmingsplannen om de stikstofdepositie van de aanleg- en gebruiksfase inzichtelijk te maken. Deze berekening ontbrak nog en is derhalve toegevoegd aan dit plan.

## Staat van wijzigingen

Wijziging	Omschrijving	Locatie	Aanleiding
1	Toevoegen bezonningsstudie	Toelichting; hoofdstuk 4, paragraaf 4.11 – Bezonningsstudie.	Zienswijze
2	Toevoeging van artikel Groen, aanduiding speelvoorziening	Regels; hoofdstuk 2, artikel 3.	Zienswijze
3	Toevoegingen en wijzigingen aan artikel Wonen – 2	Regels; hoofdstuk 1, artikel 1, begripsbepaling 1.42 – voorgevelrooilijn.  Regels; hoofdstuk 2, artikel 7.2.1, sub b 1 en sub g.  Verbeelding; aangepast bestemmingsvlak, aangepast bouwvlak en aanduiding 'vrijstaand', aanduiding 'gevellijn'.	Zienswijze
4	Toevoeging aan algemene bouwregels	Regels; hoofdstuk 3, artikel 12.1, sub a.	Ambtshalve wijziging
5	Toevoegen Aeriusberekening	Toelichting; hoofdstuk 4, paragraaf 4.9 – Ecologie.	Ambtshalve wijziging
6	Actualisatie nationaal en provinciaal beleid	Toelichting; hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 en 3.3.	Ambtshalve wijziging
7	Toevoegingen en wijzigingen aan de verbeelding	Verbeelding.	Zowel naar aanleiding van zienswijze als ook ambtshalve wijziging
8	Intrekken zienswijzen	Zienswijze 1 en 2	De zienswijzen 1 en 2 zijn op 16 maart 2021 ingetrokken.

### 1. Wijziging 1 – Toevoegen Bezonningsstudie

Paragraaf 4.11 is toegevoegd aan de hoofdstuk 4 van de toelichting. De overige paragrafen zijn vernummerd. Ook is 'bijlage 6 – bezonningsstudie' toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

#### **4.11 Bezonningsstudie**

##### **Toetsingskader**

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving.

#### *TNO-norm / gemeentelijk beleid*

TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

#### **Toetsing**

Naar aanleiding van enkele zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot schaduwhinder voor de woningen aan de Lagendijk 182 en 184 is besloten een bezonningsstudie uit te voeren. Dit onderzoek is toegevoegd in Bijlage 6. In dit onderzoek is voor de dagen 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december op meerdere tijdstippen per dag uitgezocht wat de effecten van de nieuwbouw zijn op de omliggende woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat zelfs de strengste TNO-norm met betrekking tot bezonningsuren (minimaal 3 bezonningsuren gedurende 10 maanden in het midden van de vensterbank) voor alle omliggende woningen, Lagendijk 182 en 184 in het bijzonder, ruim gehaald worden.

#### **Conclusie**

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de effecten van de nieuwbouw met betrekking tot schaduwhinder op de omliggende woningen, de Lagendijk 182 en 184 in het bijzonder, beperkt blijven tot enkele uren per dag. De strengste TNO-norm (minimaal 3 bezonningsuren gedurende 10 maanden in het midden van de vensterbank) wordt ruim behaald. Vanuit de ruimtelijke ordening en gebruikelijke normen is er daarom sprake van een verantwoorde situatie.

## **2. Wijziging 2 - Toevoeging van artikel Groen en aanduiding speelvoorziening**

Het artikel Groen is nieuw toegevoegd aan het bestemmingsplan en de overige artikelen zijn vernummerd.

### **Artikel 3 Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen en groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': tevens een speelvoorziening;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals voet- en fietspaden, perceelsoverstroomingen, speelvoorzieningen, beschoeiing, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, kunstuitingen, bermen en water.

#### **3.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- d. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd; de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 3. **Wijziging 3 - Toevoegingen aan artikel Wonen – 2**

Aan 'Wonen – 2' zijn de volgende toevoegingen gedaan. Overige zaken zijn vernummerd.

Paragraaf 7.2.1:

Lid b, sub 1 is toegevoegd:

- 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag maximaal 1 woning worden gerealiseerd;

Lid g is toegevoegd:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw binnen 1 meter van deze aanduiding te worden gerealiseerd;

Op basis van de toevoeging onder paragraaf 7.2.1, sub g, is ook de volgende definitie opgenomen in hoofdstuk 1, artikel 1 – begrippen:

#### 1.42 **voorgevelrooilijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

### 4. **Wijziging 4 – Toevoeging aan de algemene bouwregels**

In Artikel 12.1 – overschrijding goothoogte is onder sub a punt 1 en 2 toegevoegd.

e. dakruimten, mits:

1. het gezamenlijk oppervlak van (nagenoeg) horizontale dakvlakken niet meer bedraagt dan 50% van het gezamenlijk grondoppervlak van de af te dekken gedeelten van het bouwwerk;
2. de hoogte van de overschrijding ten opzichte van de aanwezige goothoogte niet meer dan 5,2 m bedraagt;
3. de breedte van enig deel van een gevelvlak van deze dakruimte, geen dakkapel zijnde, niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de onderliggende gevel dan wel in opwaartse richting geleidelijk afneemt tot deze maat;

### 5. **Wijziging 5 – Toevoegen Aeriusberekening**

Het onderdeel 'gebiedsbescherming' uit Paragraaf 4.9 – Ecologie van de toelichting is gewijzigd door het toevoegen van Aeriusberekeningen aan de toelichting. Hiervoor is ook bijlage 7 (stikstofonderzoek) toegevoegd.

#### **4.9 Ecologie**

##### **Wet natuurbescherming**

<...>

##### **Onderzoek**

###### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (figuur 4.3). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Oude Maas, ligt op een



afstand van circa 3,6 kilometer. Niet alle Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Natura 2000-gebieden Oude Maas en Boezems Kinderdijk. Het meest nabijgelegen gebied met verzuringsgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied Biesbosch. De minimale afstand van dit Natura 2000-gebied tot het plangebied bedraagt circa 12 kilometer.



Figuur 4.3 Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied (bron: AERIUS Calculator)

Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (zie figuur 4.4). Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op een afstand van circa 2,5 kilometer. Gezien de afstand worden effecten op het natuurnetwerk buiten beschouwing gelaten.



Figuur 4.4 Ligging plangebied ten opzichte van NNN (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve effecten zijn daarmee uitgesloten. De berekeningen en bijbehorende memo zijn bijgevoegd in Bijlage 7.

#### *Gebiedsbescherming*

<...>

#### **Conclusie**

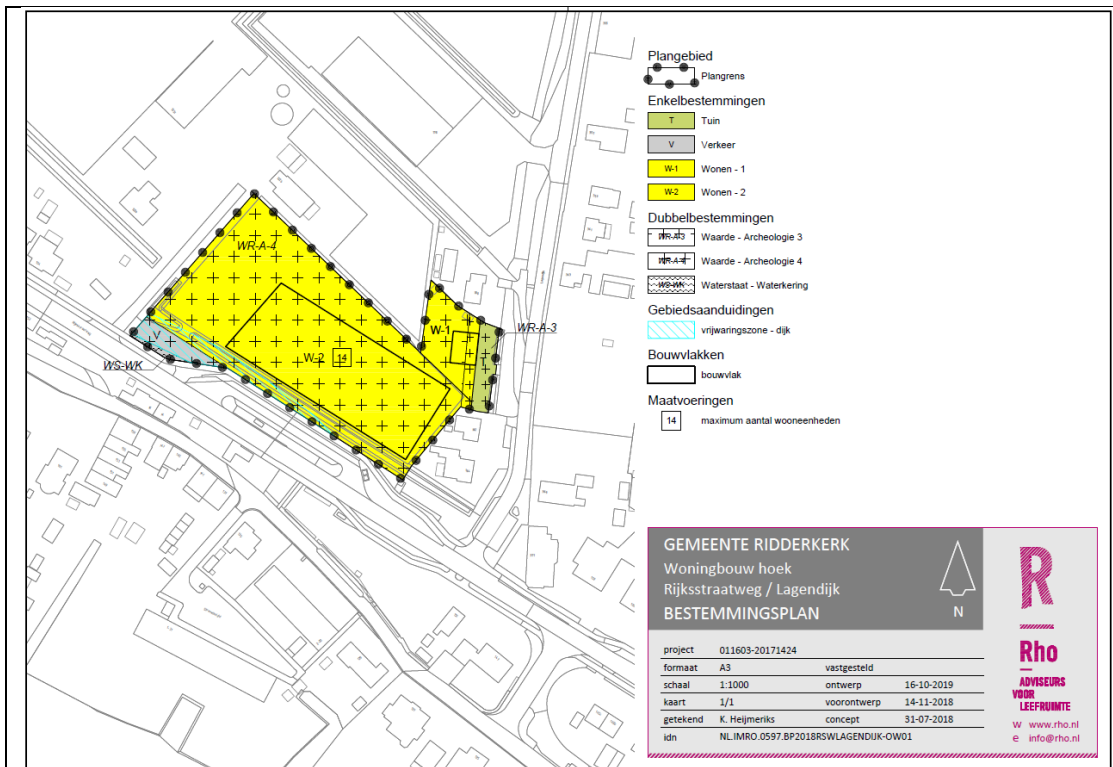
De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Op basis van de berekening zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de aanleg- en gebruiksfase uitgesloten. De ontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Wel is in verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels noodzakelijk om groen buiten het broedseizoen te verwijderen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken).

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

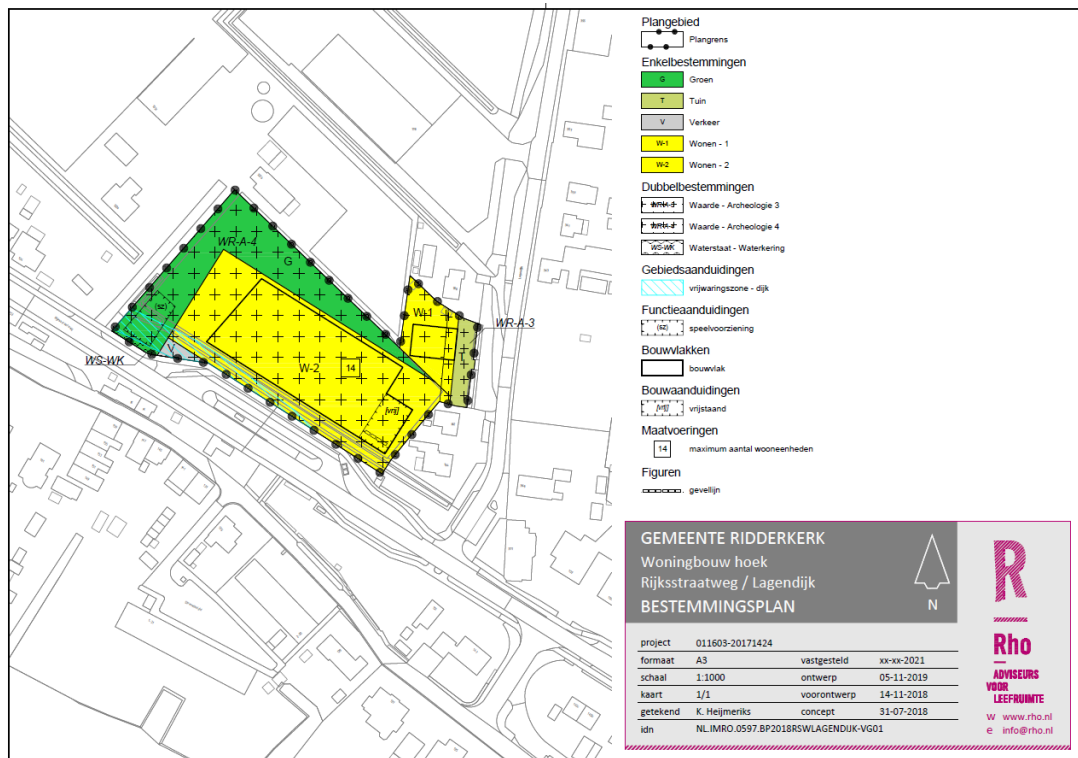
## **6. Wijziging 6 – Toevoegingen en wijzigingen aan de verbeelding**

De verbeelding is op de volgende punten gewijzigd. Zowel de ontwerpverbeelding als de verbeelding ter vaststelling zijn weergegeven.

- Bouwvlak Wonen – 1 is vergroot; (*ambtshalve wijziging*)
- Bouwvlak Wonen – 2 is verkleind; (*zienswijze*)
- Aanduiding 'vrijstaand' en voorgevelrooilijn zijn opgenomen voor de vrijstaande woning in 'Wonen – 2'; (*zienswijze*)
- Een deel van het bestemmingsvlak Wonen – 2 is gewijzigd naar 'Groen'. In de bestemming Groen komen geen parkeerplaatsen; (*zienswijze*)
- Een deel van het bestemmingsvlak 'Verkeer' is gewijzigd naar 'Groen'. In de bestemming Groen komen geen parkeerplaatsen; (*zienswijze*)
- Er is een aanduiding 'speelvoorziening' opgenomen in de bestemming 'Groen' om aan te geven waar de speelvoorziening geplaatst kan worden. (*zienswijze*)



Figuur 1 Verbeelding voor het ontwerp



Figuur 2 Gewijzigde verbeelding voor vaststelling