

NOTA VAN INSPRAAK EN OVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'DRIEHOEK HET ZAND'

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Driehoek het Zand", met de daarop betrekking hebbende stukken, heeft met ingang van 10 mei 2019 tot en met 19 juni ter inzage gelegen. Het plan was elektronisch te raadplegen op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl, en op aanvraag ook analoog op het gemeentehuis. Gedurende de inspraaktermijn is iedereen in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal acht inspraakreacties (hoofdstuk 2) en twee vooroverlegreactie (Hoofdstuk 3) op het voorontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. In deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord in hoofdstuk 4. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 5. Ook is per reactie aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen hebben wij in hoofdstuk 6 opgenomen. Tot slot hebben wij een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen in hoofdstuk 7. Hierbij is onderscheid gemaakt in de toelichting, de regels en de verbeelding.

2. Overzicht van de inspraakreacties

De volgende inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan zijn gedurende de inspraaktermijn naar voren gebracht:

Nr.	Indiener inspraakreactie	Adres	Datum
1.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	03-06-2019
2.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	03-06-2019
3.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	04-06-2019
4.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	06-06-2019
5.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	10-06-2019
6.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	14-06-2019
7.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	17-06-2019
8.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	18-06-2019

De inspraakreacties zijn in hoofdstuk 4 samengevat en beantwoord. Per inspraakreactie is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Overzicht van de overlegreacties

De volgende overlegreacties over het voorontwerpbestemmingsplan zijn in het kader van het wettelijk overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, naar voren gebracht:

Nr.	Indiener overlegreactie	Adres	Datum
9.	Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)	Ceintuurbaan 213b 3051 KC Rotterdam	10-05-2019
10.	Waterschap Hollandse Delta (WSHD)	Handelsweg 100 2988 DC Ridderkerk	16-05-2019

De overlegreacties zijn in hoofdstuk 5 samengevat en beantwoord. Per overlegreactie is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Inspraakreacties

1. **Indiener**

Samenvatting

- 1.1 Indiener maakt bezwaar tegen de komst van een jongerenontmoetingsplek (JOP) tegenover hun appartement. Men is bang voor overlast en zwerfvuil, daar waar het een mooie en fijne wijk moet worden met een prachtig parkje, waar het fijn spelen is voor kinderen.

Reactie

- 1.1 De JOP, zoals deze is voorzien aan de oostzijde van het plangebied, blijft gehandhaafd. De gemeenteraad heeft op 23 maart 2007 besloten (BBVnr: 1185674) dat een JOP in het gebied wenselijk is. In bijlage 1 (Voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand) behorende bij dat raadsbesluit is het volgende opgenomen: *In het plangebied moet een buitensportfaciliteit gerealiseerd worden, vanuit beheerospunt bij voorkeur in combinatie met de gymzaal en ontmoetingsplaats voor 18+.*

In overleg met de Jongerenraad Ridderkerk op 16 januari en op advies van Facet Ridderkerk is gekozen de JOP in het zicht te brengen, aan de rand van het plangebied. Zij hebben daarbij aangegeven dat gelet op bruikbaarheid en controle een plaats naast een weg het meest geschikt is. De hoek van de parkeerbox van blok B (het zuidoostelijke blok) is het meest geschikt geacht. Daarin is meegenomen dat bij de Hugo de Grootlaan 't Ronde Sant is gelegen, waar specifieke zorg wordt aangeboden. Aan de rand is deze controle hoger dan in het gebied, waar de JOP verscholen ligt. Uiteraard gaat de gemeente graag het gesprek aan met omwonenden over de ruimtelijke inpassing van de gewenste JOP.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We nemen de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' op, op de verbeelding en in de regels. Uitsluitend ter plaatse van die aanduiding is een jongerenontmoetingsplek mogelijk. Ook gaat de gemeente het gesprek aan met inspreker over een ruimtelijke inpassing.

2. **Indiener**

Samenvatting

- 2.1 Indiener maakt bezwaar tegen de komst van een JOP, want die is voorzien op 40 meter van het appartement van de familie. Indiener is bang voor lawaai, zwerfafval en mogelijk drugshandel en -gebruik. Een JOP past niet in een leefbare wijk, wat Driehoek het Zand moet worden. De huidige JOP bij de sporthal voldoet volgens indiener prima en het argument dat hier auto's beschadigd worden is alleen het probleem verleggen. Bij de nieuwe JOP zijn namelijk ook parkeerplaatsen voorzien. Volgens indiener is de vijver bij de 'blauwe speeltuin' aan de Erasmuslaan een alternatief, waar ook niemand last heeft van deze jongeren.

Reactie

- 2.1 Zie het antwoord onder 1.1, ook met betrekking tot de voorgestelde alternatieve locatie voor de JOP. Een andere locatie is op dit moment niet wenselijk, gezien de raad heeft besloten in Driehoek het Zand een JOP te willen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We nemen de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' op, op de verbeelding en in de regels. Uitsluitend ter plaatse van die

aanduiding is een jongerenontmoetingsplek mogelijk. Ook gaat de gemeente het gesprek aan met inspreker over een ruimtelijke inpassing.

3. Indiener

Samenvatting

- 3.1 Indiener heeft vernomen dat de JOP is voorzien tegenover Van 't Hoffstraat. Graag verneemt mevrouw waar de JOP exact is voorzien. Mevrouw is namelijk bang last te ondervinden van de JOP. Nu al is er last van jongeren onder het Vlietplein. Indiener vraagt dan ook rekening te houden met omwonenden en de JOP niet aan de straatkant te realiseren.

Reactie

- 3.1 De JOP is voorzien tegenover de T-splitsing van de Van 't Hoffstraat met de Erasmuslaan. Voor het overige verwijzen wij indiener naar het antwoord onder 1.1.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We nemen de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' op, op de verbeelding en in de regels. Uitsluitend ter plaatse van die aanduiding is een jongerenontmoetingsplek mogelijk. Ook gaat de gemeente het gesprek aan met inspreker over een ruimtelijke inpassing.

4. Indiener

Samenvatting

- 4.1 Indiener heeft bezwaar tegen de komst van een JOP tegenover zijn woning aan de Zeemanstraat.

Reactie

- 4.1 Zie het antwoord onder 1.1.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We nemen de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' op, op de verbeelding en in de regels. Uitsluitend ter plaatse van die aanduiding is een jongerenontmoetingsplek mogelijk. Ook gaat de gemeente het gesprek aan met inspreker over een ruimtelijke inpassing.

5. Indiener

Samenvatting

- 5.1 Indiener geeft aan graag meer evenwicht te verwachten, zodat het plan beter in haar omgeving past.
- 5.2 De hoogte van de bouwplannen gaan het uitzicht van indiener richting de Gorzen belemmeren. Hierdoor kijkt meneer niet meer op groen bomen uit.
- 5.3 Ook stelt indiener voor de hoogte van lichtmasten te beperken van 15 meter naar 10 meter.
- 5.4 Indien er een antenne van maximaal zes meter hoog op het gebouw aan van zestien meter hoog komt, dan bedraagt de hoogte 22 meter. Meneer stelt voor de hoogte van antennemasten te verlagen naar twee meter. Een totaal van achttien meter hoog geeft minder verstoring van het uitzicht dat meneer heeft.
- 5.5 Indiener stelt voor om het mogelijke trappenhuis van 2,5 meter op het gedeelte van maximaal 10 meter te realiseren. Hierdoor wordt de hoogte niet verstoord.
- 5.6 Het herstellen van de oude dijk is niet realistisch, aldus indiener. Het terugbrengen van elementen zou wel mooi zijn, zoals bijvoorbeeld een verlaagd dijklichaam. De bouwvlakken zijn nu gesitueerd op de oude dijklichamen, iets wat onlogisch is. Een beklemmend gevoel is het resultaat. Een onderzoek daarover ontbreekt en meneer vraagt zich af of dat onderzoek nog komt.

- 5.7 Indiener stelt voor de bouwvlakken vijf of tien meter naar achter te plaatsen. Daarvoor is dan een verhoging van een tot drie meter wenselijk om het ruimtelijk effect van de dijk terug te krijgen. Het terugleggen van de bouwblokken heeft mede te maken met de mogelijkheid tot balkons, die 2,5 meter uit het bouwvlak mogen uitsteken. Het vijf meter verschuiven van het bouwvlak zou voldoende moeten zijn, indien het artikel met betrekking tot het mogelijk realiseren van balkons buiten het bouwvlak tot 2,5 meter, komt te vervallen.
- 5.8 Indiener mist een onderzoek naar luchtkwaliteit.
- 5.9 Ook kan indiener niets vinden over de verkeersafwikkeling en dan met name de drukte op de Erasmuslaan. Het is volgens indiener onwenselijk dat hier nog eens extra verkeer overheen gaat voor ongeveer 100 woningen.
- 5.10 Vervolgens is voorgesteld om twee uitgangen naar de Vlietlaan te richten. Een voorste daarbij is om bijvoorbeeld verplichte uitrijrichtingen op te nemen.
- 5.11 De ingang van het gebouw aan de zuidwestzijde is ook nog eens aan een drukke fietsroute gesitueerd. Dat is onwenselijk en onveilig. Onderzoek is hier wenselijk. Een aanpassing van de rotonde is ook wenselijk volgens meneer, want fietsers nemen daar vaak de verkeerde kant van de rotonde. Twee richtingen op de rotonde zou dit probleem oplossen.
- 5.12 Als laatste stelt indiener voor om het aantal woningen te beperken tot 100. Gezien de verkeerdruk, de milieuperikelen en de ruimtelijkheid, is 100 het maximum.

Reactie

- 5.1 Het college is van mening dat de bebouwing stedenbouwkundig en landschappelijk is ingepast in haar omgeving. Dit is ook al vastgelegd in een in december 2017 door de gemeenteraad vastgestelde visie.
- 5.2 De beoogde hoogbouw waar indiener naar verwijst, is maximaal 16 meter (vijf bouwlagen) hoog. Een hoogte van 13 meter (vier bouwlagen) aan de kant van de woning van indiener vindt het college van burgemeester en wethouders passend op deze locatie. De hoogte neemt richting het oosten vervolgens toe tot maximaal 16 meter. De woning van indiener bevindt zich op ongeveer 300 meter van het meest dichtstbijzijnde voorziene gebouw. Hoewel het vrije uitzicht richting de Gorzen inderdaad deels zal verdwijnen, is het college van mening dat de bebouwing stedenbouwkundig en landschappelijk is ingepast in haar omgeving, zoals ook al blijkt uit 5.1.
- 5.3 De hoogte van 15 meter voor een lichtmast is nodig voor het sportveld. We passen het bestemmingsplan aan, dat alleen ter plaatse van het sportveld verlichting tot 15 meter hoog is toegestaan.
- 5.4 Het toestaan van een antennemast tot 6 meter is een gebruikelijke bouwregel in de gemeente Ridderkerk. Deze hoogte is opgenomen omdat lagere masten in de meeste gevallen niet toereikend zijn. We handhaven daarom de hoogte van deze algemene bouwregel.
- 5.5 De regel waar indiener naar verwijst, heeft betrekking op bouwgrenzen en niet op bouwhoogten. Wel mag de bouwhoogte worden overschreden voor onder andere trappenhuisen indien (delen van) bouwwerken, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1 m² bedraagt.
- 5.6 De twee gebouwen in het zuiden van het plangebied willen we als het ware op een dijk realiseren. Daaronder kan men dan parkeren. Door het realiseren van de dijk verbinden we de Middenmolendijk aan de west- en oostzijde met elkaar. Die verbinding ontbreekt op dit moment. We herstellen de oorspronkelijke dijk hier zelfs deels mee, die medio jaren 80 heeft plaatsgemaakt voor de ontwikkeling van Het Zand. Met Het Ronde Zand ronden we die ontwikkeling ook af, wat een mooie gelegenheid is om de dijk deels in ere te herstellen.
- 5.7 De bouwvlakken worden niet verplaatst. Zoals blijkt uit het antwoord zoals gegeven bij 5.1.
- 5.8 Onderzoek naar luchtkwaliteit is uitgevoerd en opgenomen in paragraaf 4.10 (luchtkwaliteit) van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Overigens hebben we ook aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke uitstoot van stikstof met de komst van dit woningbouwproject. Het onderzoek en de resultaten daarvan (er zijn geen negatieve effecten te verwachten) voegen we toe aan de toelichting van het bestemmingsplan.

- 5.9 In de paragrafen 4.5 en 4.10 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan, is verder ingegaan op de verkeersafwikkeling. De Erasmuslaan is ingericht op een toename van het aantal woningen dat via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.
- 5.10 Er komt geen ingang naar de gebouwen vanaf de Vlietlaan. Naast dat dit stedenbouwkundig onwenselijk is, betekent dit ook twee extra in en uitritten richting de Vlietlaan. Dat willen we voorkomen, omdat dit tot onoverzichtelijke situaties kan leiden. Daarnaast is het college van mening dat de verkeersafwikkeling zoals deze is voorgesteld in het plan, zorgt voor een goede verdeling op de verschillende omliggende wegen. Extra uitritten op de Vlietlaan kan zorgen voor extra druk op de Vlietlaan, daar waar we de doorgang van het (OV)verkeer juist willen bevorderen.
- 5.11 Onduidelijk is waaruit blijkt dat een onveilige situatie gaat ontstaan. Daarnaast dient iedereen zich aan de verkeersregels te houden, ook als het gaat om het benaderen van een rotonde. De rotonde aanpassen is ruimtelijk niet haalbaar en wenselijk op dit moment.
- 5.12 Dat woningbouw gewenst is op deze locatie blijkt ook uit bladzijde 64 van de omgevingsvisie, waarin het gebied is aangewezen als een ontwikkellocatie voor woningbouw. Ook moet de gemeente in overeenstemming met de regionale afspraken ongeveer 1.100 woningen bouwen tot 2030. Driehoek het Zand is één van de weinige inbreidingslocaties om woningen te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van het buitengebied. Aangezien de gymzaal niet meer in plan terugkomt, dit is vastgelegd in het door de raad vastgestelde aangepaste Integrale Accommodatieplan, is gekozen om meer woningen te realiseren. Het maximum aantal woningen in het aangepaste plan bedraagt 133.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' zijn lichtmasten tot 15 meter hoog toegestaan. Daarnaast voegen we het onderzoek naar stikstof toe als bijlage bij het bestemmingsplan.

6 Indiener

Samenvatting

- 6.1 De beoogde hoogbouw zorgt volgens indiener voor een negatieve invloed op met name woningen aan de noord- en westzijde van het plangebied. Met name bouwblok A, dat zich aan de zuidwestzijde bevindt, zorgt voor negatieve effecten. Als eerste zal bijvoorbeeld het vrije zicht over de dijk, gezien vanuit de woningen van indiener, verdwijnen.
- 6.2 Ook is sprake van een karakteristiek doorzicht, zoals onder andere omschreven in de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035. Het te koesteren historisch dijklint wordt teniet gedaan door de hoogbouw.
- 6.3 De omgevingsvisie gaat verder in op initiatieven die afbreuk doen aan de spaarzame open, groene ruimte in de wijken of in de karakteristieke cultuurhistorische linten. Deze wijst de gemeente af volgens indiener, als de lijn van de omgevingsvisie volgen. De geplande nieuwbouw doet vanuit het perspectief van omwonenden enorme afbreuk aan de spaarzame open, groene ruimte.
- 6.4 Ook spreekt men in de omgevingsvisie over passende kleinschalige ontwikkelingen, aldus indiener.
- 6.5 Er zal sprake zijn van 75% aan slagschaduw in de tuin en aan de oostgevel van het gebouw. Dit is het geval bij lage zonsopkomst in het voorjaar, najaar en winter.
- 6.6 De beoogde hoogbouw lijdt tot ernstige inbreuk op de privacy. De bovenste woonlagen hebben vrij zicht op 75% van de tuin en op een aantal slaapkamer- en woonkamerramen van de woning van indiener.
- 6.7 Er zal sprake zijn van een toename van de verkeerdruk, vanwege een nieuwe ontsluitingsweg aan de westzijde met bijbehorende parkeerplaatsen. Dit heeft als resultaat dat sprake zal zijn van overlast door geluid, emissies, fijnstof, etc.).
- 6.8 Indiener stelt voor rekening te houden met voorgaande en daarom de bouwblokken anders te positioneren of de verdeling van de bouwhoogtes anders toe te passen. Eén niet limitatief voorstel is om het gebouw aan de zuidwestzijde niet hoger dan tien meter te bouwen.

Reactie

- 6.1 De beoogde hoogbouw waar indiener naar verwijst, is maximaal 16 meter (vijf bouwlagen) hoog. Een hoogte van 13 meter (vier bouwlagen) aan de kant van de woning van indiener vindt het college van burgemeester en wethouders passend op deze locatie. De hoogte neemt richting het oosten vervolgens toe tot maximaal 16 meter. De woning van indiener bevindt zich op ongeveer 50 meter van het meest dichtstbijzijnde voorziene gebouw. Dat is een afstand die gangbaar is als afstand tussen bestaande bebouwing en de beoogde hoogbouw. Hoewel het vrije uitzicht hier inderdaad deels zal verdwijnen, is het college van mening dat de bebouwing stedenbouwkundig en landschappelijk is ingepast in haar omgeving. Dit is ook al vastgelegd in een in december 2017 door de gemeenteraad vastgestelde visie. Dat woningbouw gewenst is op deze locatie blijkt ook uit bladzijde 64 van de omgevingsvisie, waarin het gebied is aangewezen als een ontwikkellocatie voor woningbouw. Ook moet de gemeente in overeenstemming met de regionale afspraken ongeveer 1.100 woningen bouwen tot 2030. Driehoek het Zand is één van de weinige inbreidingslocaties om woningen te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van het buitengebied.
- 6.2 De twee gebouwen in het zuiden van het plangebied willen we als het ware op een dijk realiseren. Daaronder kan men dan parkeren. Door het realiseren van de dijk verbinden we de Middenmolendijk aan de west- en oostzijde met elkaar. Die verbinding ontbreekt op dit moment. We herstellen de oorspronkelijke dijk hier zelfs deels mee, die medio jaren 80 heeft plaatsgemaakt voor de ontwikkeling van Het Zand. Met Het Ronde Zand ronden we die ontwikkeling ook af, wat een mooie gelegenheid is om de dijk deels in ere te herstellen. De lege ruimte die er nu is, heeft niets weg van een karakteristiek cultuurhistorisch lint. Door de dijk met gebouwen te realiseren is eerder sprake van het versterken van het karakteristieke doorzicht aan de Vlietlaan, dan dat deze teniet wordt gedaan.
- 6.3 Hoewel Driehoek het Zand altijd een groen en braakliggend terrein is geweest, is het plan al langer aanwezig om hier woningbouw te realiseren. In 2012 heeft al een bestemmingsplan ter inzage gelegen om hier woningbouw te realiseren. Door de crisis is dit plan destijds niet voortgezet. Zoals in de toelichting (paragraaf 3.4.6) van het bestemmingsplan al is opgenomen, heeft de gemeenteraad van Ridderkerk in december 2017 een document vastgesteld met ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen. In dit document zijn ook al drie gebouwen weergegeven, op nagenoeg dezelfde locatie. Zoals aangegeven voldoet het plan ook aan door de raad vastgestelde eisen. Overigens is het idee ook altijd geweest de gebouwen in het groen te realiseren (zie paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). We besteden extra aandacht aan de openbare ruimte, met het toevoegen van een buitensportaccommodatie en een Jongeren Ontmoetingsplek (JOP). Ook water en wandelen krijgen extra aandacht. Daarnaast vormt Driehoek het Zand de groene schakel tussen west, noord, oost en zuid. Zoals in de reactie onder 6.2 al aangegeven, is ook geen sprake van een afbreuk van een cultuurhistorische lijn.
- 6.4 In de omgevingsvisie wordt inderdaad gesproken over kleinschalige inpassingen. Nieuwe initiatieven moeten namelijk passen binnen de verschillende kwaliteiten die binnen Ridderkerk aanwezig zijn. De kwaliteiten die betrekking hebben op voorliggend plan zijn hieronder toegelicht. Daarbij is ook vermeld dat iedere wijk een eigen karakter, schaal en identiteit heeft. Ten zuiden, oosten en noorden bevindt zich ook al hoogbouw. Door drie gebouwen toe te voegen, sluiten we hierop aan. Daarbij is ook rekening gehouden met de woning van indienen aan de Middenmolendijk Aan die zijde is het gebouw maximaal vier bouwlagen hoog en is de aangehouden afstand van gevel tot gevel ruim vijftig meter. Zoals in de reactie onder 6.1 al aangegeven, is dit een gangbare afstand om onder andere privacy te waarborgen en schaduwhinder te voorkomen.
- 6.5 Het is onduidelijk waaruit blijkt dat sprake zal zijn van 75% aan slagschaduw in de tuin en op de oostgevel van de tuin. Aan deze Nota van inspraak en overleg is een bezonningsstudie (bijlage 1) toegevoegd, die aantoont dat geen sprake zal zijn van schaduwhinder in de tuin van indiener. Bij deze studies zijn de maatgevende maanden april en juli gebruikt. Ook is de maand december toegevoegd, waaruit blijkt dat na 10.00 uur de slagschaduw verdwijnt op het perceel van indiener.

- 6.6 Zoals in de reactie onder 6.1 al aangegeven, bedraagt de afstand tussen de gevels ruim 50 meter. De westzijde van het gebouw zal vier lagen hoog bedragen, oplopend naar vijf bouwlagen aan de oostzijde van het gebouw. Ook is sprake van hoog opgaand groen ten oosten van de woning van inspreker. Dat hoog opgaand groen bevindt zich grotendeels op het terrein van de gemeente Ridderkerk. De gemeente is niet voornemens deze groene afscherpende werking tussen de woning en de nieuwbouw te verwijderen. Het voorgaande in acht nemende, is het college van mening dat geen sprake zal zijn van ernstige inbreuk op de privacy. Ook hier is overigens onduidelijk waaruit blijkt dat de bovenste woonlagen vrij zicht hebben op 75% van de tuin en op een aantal slaapkamer- en woonkamerramen van de woning van indiener.
- 6.7 Er zal inderdaad sprake zijn van een toename van verkeer. De ontsluiting naar het meest westelijk gebouw bevindt zich aan de westzijde en sluit aan op de Hugo de Grootlaan. De gemeente vindt het belangrijk dat aan alle normen wordt voldaan. Daarom is een akoestisch onderzoek toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen zal vanwege deze ontwikkelingen niet leiden tot een significante bijdrage aan de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai. Ook zal de toename geen significante bijdrage hebben op de luchtkwaliteit. Uit paragraaf 4.10.2 blijkt overigens ook dat de emissies binnen de perken blijven en ook na aanvullend onderzoek naar stikstof (paragraaf 4.10 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan en bijlage 14 bij de toelichting) blijkt dat er geen problemen zijn voorzien.
- 6.8 De gemeente is niet van plan de gebouwen anders te situeren en/ of bouwhoogtes aan te passen, zoals al blijkt uit de reacties 6.1 tot en met 6.7

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

7 Indiener

Samenvatting

- 7.1 Indiener heeft bezwaar tegen de komst van een JOP tegenover haar woning aan de Zeemanstraat. De JOP leidt volgens haar tot veel lawaai, zwerfvuil en mogelijk drugsgebruik. Het balkon van inspreker is gelegen op ongeveer 50 meter van de JOP, wat onacceptabel is.

Reactie

- 7.1 Zie het antwoord onder 1.1.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We nemen de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' op, op de verbeelding en in de regels. Uitsluitend ter plaatse van die aanduiding is een jongerenontmoetingsplek mogelijk. Ook gaat de gemeente het gesprek aan met inspreker over een ruimtelijke inpassing.

8 Indiener

Samenvatting

- 8.1 Indiener heeft bezwaar tegen de komst van een JOP tegenover zijn woning aan de Zeemanstraat. Een hangplek voor jongeren direct tegenover een gebouw waar voornamelijk ouderen wonen is ongewenst.

Reactie

- 8.1 Zie het antwoord onder 1.1.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We nemen de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' op, op de verbeelding en in de regels. Uitsluitend ter plaatse van die aanduiding is een jongerenontmoetingsplek mogelijk. Ook gaat de gemeente het gesprek aan met inspreker over een ruimtelijke inpassing.

5. Overlegreacties

9 Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Samenvatting

9.1 De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan is correct. Wel valt op dat er in de regels niets staat over archeologie. Dat is risicovol, want daarmee ondermijnt de gemeente de onderzoeksplicht. Zolang het bestemmingsplan niet is vastgesteld, is dit geen probleem. Geadviseerd is een onderzoek naar archeologie uit te voeren.

Reactie

9.1 Op basis van een door BOOR opgesteld programma van eisen is een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) naar archeologische waarden uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat er in het plangebied een lage verwachting is voor het aantreffen van archeologische waarden tot een diepte van 3,0 m –mv (-2,5 tot -3,8 m NAP). Op basis van de resultaten van het onderzoek adviseert IDDS Archeologie om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven vanaf het maaiveld tot een diepte van 3,0 m –mv.

Het onderzoek is inmiddels geaccordeerd door BOOR en de gemeente Ridderkerk.

Op de verbeelding is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In de regels is vervolgens opgenomen dat indien werkzaamheden dieper dan 3 meter onder het maaiveld plaatsvinden, dat dan aanvullend onderzoek nodig is.

10 Waterschap Hollandse Delta (WSHD)

Samenvatting

10.1 De watercompensatie moet 1.181 m² bedragen. In het plan wordt 885 m² gegraven, dit zal neerkomen op een verlies van bergingscapaciteit en dus een tekort compenserend water van 296 m².

10.2 De vraag over de capaciteit van de stuw is bij het waterschap onbekend. Deze vraag is inmiddels wel uitgezet binnen het WSHD;

10.3 In het bestemmingsplan ziet het WSHD graag dat de bestaande duikers en de in- en uitlaten verbonden blijven met het watersysteem.

Reactie

10.1 In het voorontwerpbestemmingsplan is een fout gemaakt in de berekeningen. In de huidige situatie is sprake van 1.883 m² oppervlaktewater. In de nieuwe situatie bedraagt dit 2.644 m². Dat betekent een toename van 761 m² aan oppervlakte water. Aangezien 11.805 m² aan verharding wordt toegevoegd, is 1.181 m² (10% van 11.805 m²) compensatie nodig. We voegen daarom 420 m² te weinig oppervlaktewater toe. De overige 420 m² realiseren we in samenspraak met WSHD in de omliggende wijk Het Zand, waar hetzelfde peilgebied geldt als in het westelijke deel van Driehoek het Zand. Conform het bestemmingsplan Het Zand en de Gorzen moeten we daar namelijk 8.900 m² oppervlaktewater aanleggen, maar in de plannen zit daar 9.700 m² aan oppervlaktewater. Dit betekent een overschot van 800 m². Het nog benodigde aantal 420 m² aan oppervlaktewater vanuit Driehoek het Zand past binnen dat overschot van Het Zand en de Gorzen.

10.2 De juiste gegevens, die zijn aangereikt door het WSHD, nemen we op in paragraaf 4.3 van het bestemmingsplan.

10.3 De bestaande duikers en de in- en uitlaten blijven verbonden met het watersysteem. De nemen wij op in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingplan.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. We passen de toelichting aan op bovenstaande.

6. Ambtshalve wijzigingen

- 6.1 De gymzaal is met de komst van het aangepast integraal accommodatieplan (AIAP – april 2019) komen te vervallen. De ruimte die daardoor vrijkomt benutten we voor extra (kleinere) woningen. In totaal maakt het plan daardoor 133 woningen mogelijk (dit was 130). We spelen met het verhogen van het aantal woningen in op de vraag naar meer (betaalbare) woningen voor jong en oud in de gemeente. Voor 10 woningen is daarom een antispeculatiebeding opgenomen, zodat deze woningen betaalbaar blijven.
- 6.2 Gezien de stikstofcrisis, is er onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke uitstoot van stikstof met de komst van dit woningbouwproject. Het onderzoek en de resultaten daarvan voegen we toe aan de toelichting van het bestemmingsplan (zie ook wijzigingen bestemmingsplan).
- 6.3 Er is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan naar een nieuwe profiel aan de Vlietlaan. Dit naar aanleiding van een nieuwe alternatieve HOV-verbinding (zie ook wijzigingen bestemmingsplan) tussen Dordrecht en Rotterdam.
- 6.4 Voor het sportveld is ook een omheinend hekwerk/ballenvanger noodzakelijk. De hoogte daarvan bedraagt maximaal 5 meter.
- 6.5 Het plangebied verruimen we aan de westzijde, ter hoogte van de T-splitsing van de Middenmolendijk en de Hugo de Grootlaan. Dit ten behoeve van een optimalere verkeersafwikkeling en andere situering van de parkeerplaatsen.

7. Wijzigingen bestemmingsplan

7.1 Toelichting

- Het plan gaat uit van maximaal 133 woningen. Dit aantal is het maximum aantal woningen dat is toegestaan. Paragraaf 2.3 en de gehele toelichting passen we hierop aan;
- De gymzaal komt er niet. Alle verwijzingen naar de gymzaal worden verwijderd uit de toelichting;
- Ook de toekomstige ligging van de JOP vermelden en verbeelden we in paragraaf 2.3 van de toelichting;
- De tramreservering, zoals deze door de provincie was opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit, is komen te vervallen. In de plaats daarvan komt er een nieuwe en snellere HOV-verbinding, de bus. Dit alternatief zorgt voor tijdswinst, indien aanpassingen plaatsvinden in het bestaande verkeersnetwerk. Paragraaf 3.3.1 passen we aan. Ook in de rest van de toelichting wordt iedere link naar de tramreservering verwijderd;
- In de waterparagraaf (4.3) nemen we de juiste berekeningen op. Ook vermelden we dat watercompensatie ergens anders in Het Zand wordt opgevangen. Daarnaast vermelden we dat bestaande duikers en de in- en uitlaten blijven verbonden met het watersysteem. Tot slot nemen we ook de capaciteit van de stuw op;
- Aangezien het maximum aantal woningen is gewijzigd, is ook de parkeerbalans gewijzigd. Dit passen we aan in paragraaf 4.6 en bijlage 3 van de toelichting;
- Het onderzoek naar stikstof voegen we als bijlage 13 toe aan de toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van realistische uitgangspunten bij dit project geen significante negatieve effecten zijn te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden. Wel is opgemerkt dat deze conclusie alleen geldt bij het gebruik van emissiearme werktuigen (emissieklasse STAGE IV – bouwjaar >2014). De onderzoeksresultaten verwerken we in paragraaf 4.10 van de toelichting. Daarnaast gaan we niet meer uit van de komst van een gymzaal, maar extra woningen. Hier passen we de berekeningen in paragraaf 4.2.10 op aan;

- Het Inventariserend Veldonderzoek met betrekking tot archeologie voegen we toe als bijlage 14 aan de toelichting. Daarnaast nemen we de onderzoeksresultaten van dat onderzoek op in paragraaf 4.12 van de toelichting.

7.2 Regels

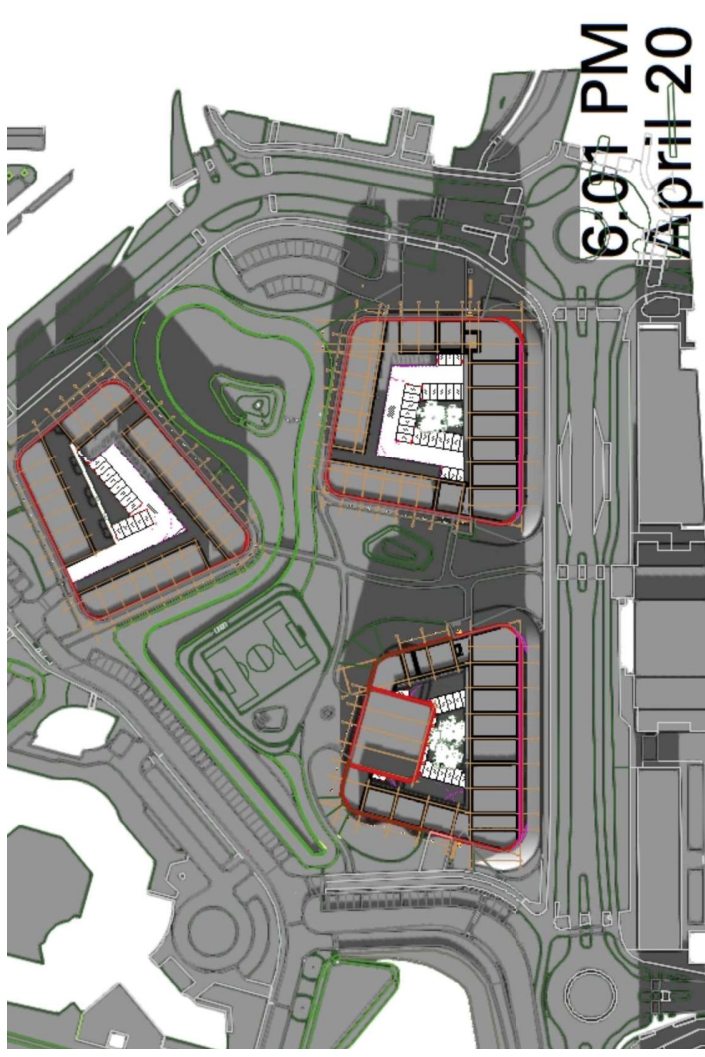
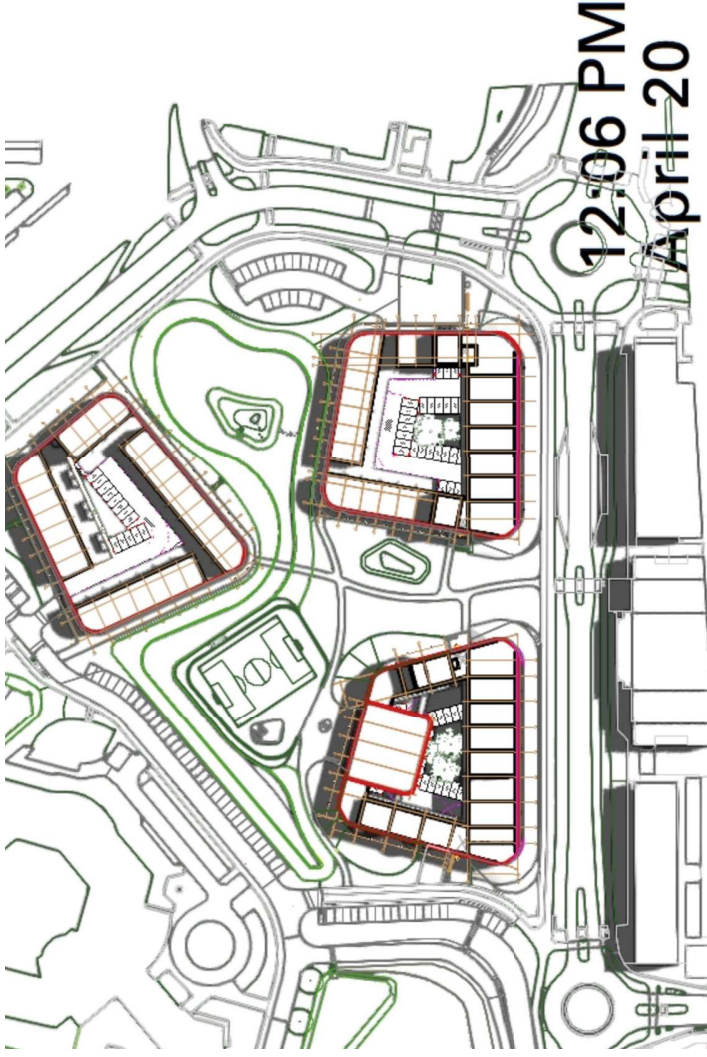
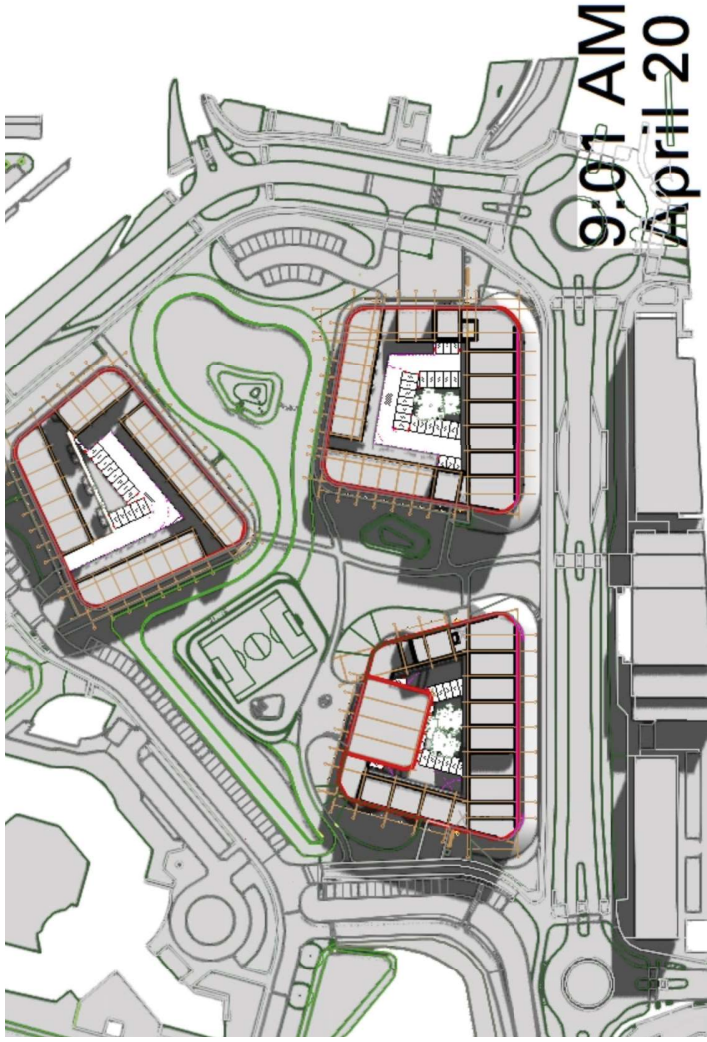
- De aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' voegen we toe aan de bestemming 'Groen' (artikel 3). Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is een jongerenontmoetingsplek mogelijk. Ook voegen we bouwregels toe, zodat we de JOP ook daadwerkelijk kunnen realiseren. De JOP is maximaal 3 meter hoog en kent een maximum oppervlakte van 18 m².
- Aan artikel 3.2 voegen we een lid toe. In dit lid nemen we op dat, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 onder b, ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' een ballenvanger/hekwerk is toegestaan tot 5 meter hoog;
- Artikel 3.2 lid c passen we aan. De maximumhoogte van 15 meter voor lichtmasten is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';
- In artikel de bestemming Wonen (artikel 6) verruimen we het maximum aantal woningen van 130 naar 133;
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met bijbehorende regels wordt toegevoegd als artikel 7 aan de regels. Indien de werkzaamheden dieper dan 3 meter onder het maaiveld plaatsvinden, dan is aanvullend onderzoek nodig. De daarop volgende artikelen worden automatisch doorgenummerd.

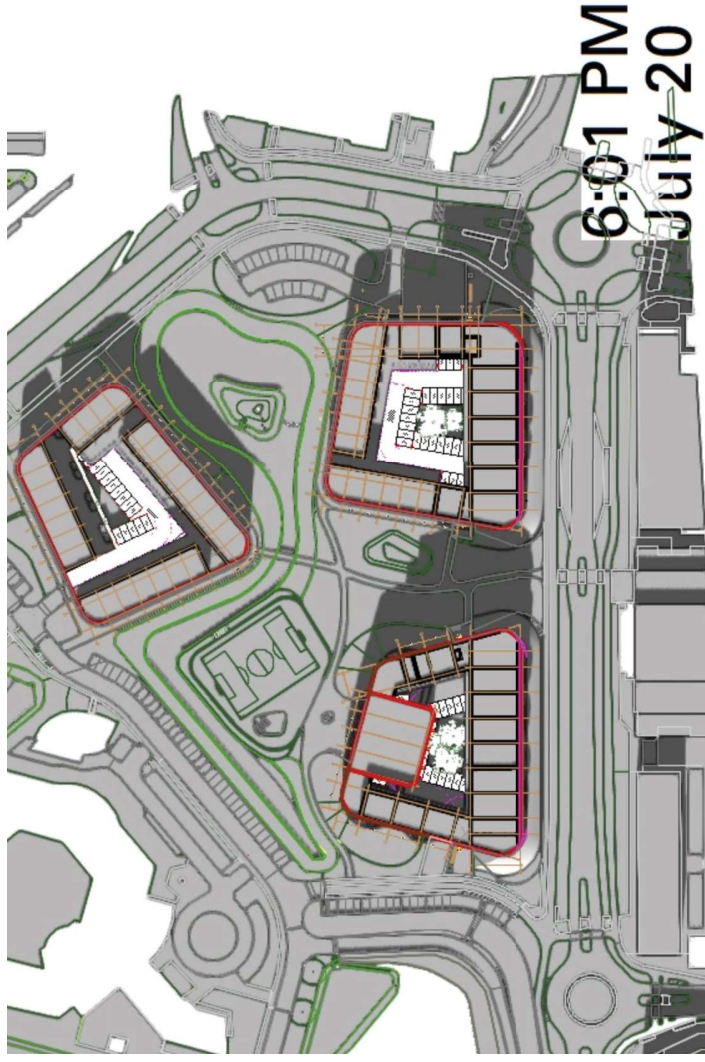
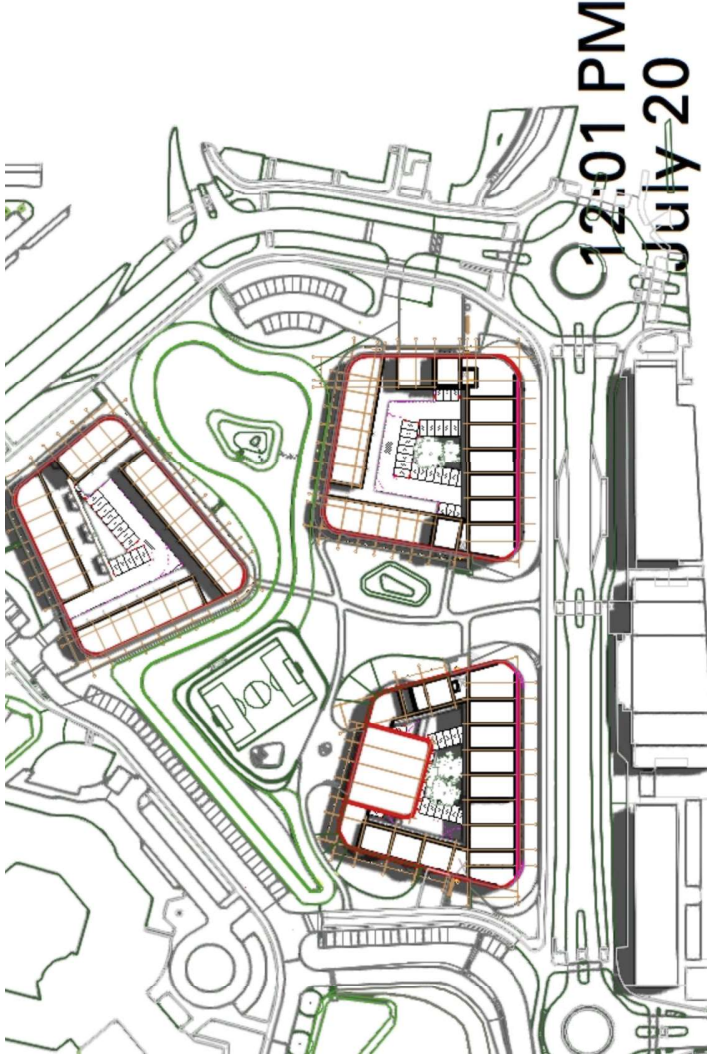
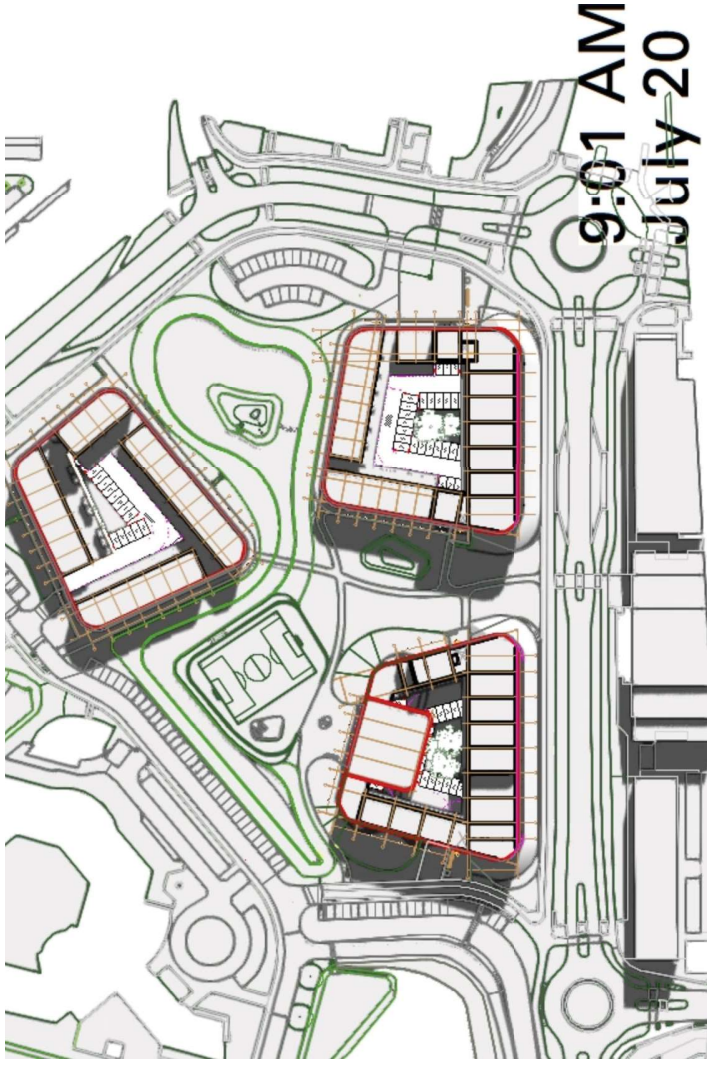
7.3 Verbeelding

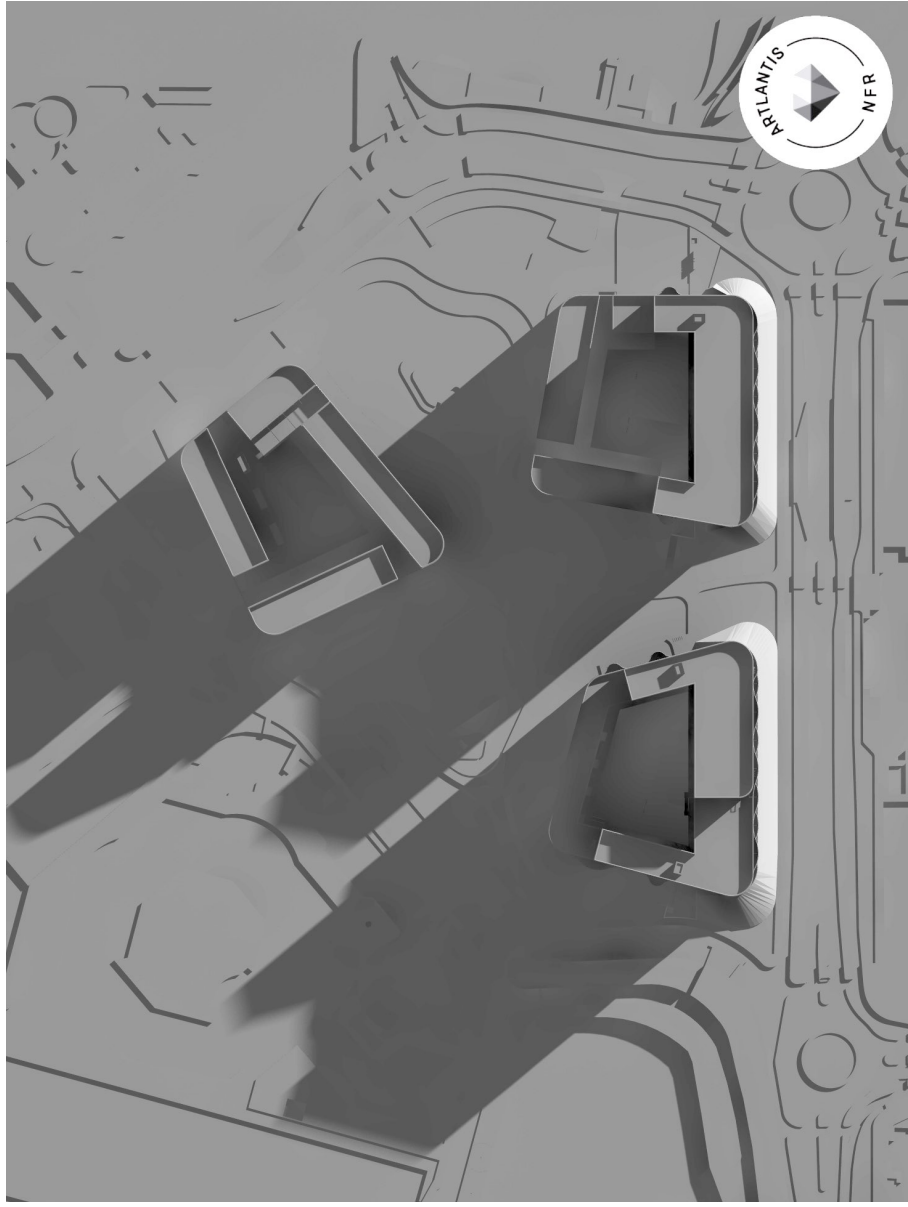
- Het plangebied is verruimd aan de westzijde, , ter hoogte van de T-splitsing van de Middenmolendijk en de Hugo de Grootlaan.
- Op de verbeelding voegen we voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toe.
- De aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' nemen we op daar waar de JOP is voorzien.

Bijlage

Bijlage 1: bezonningsstudie







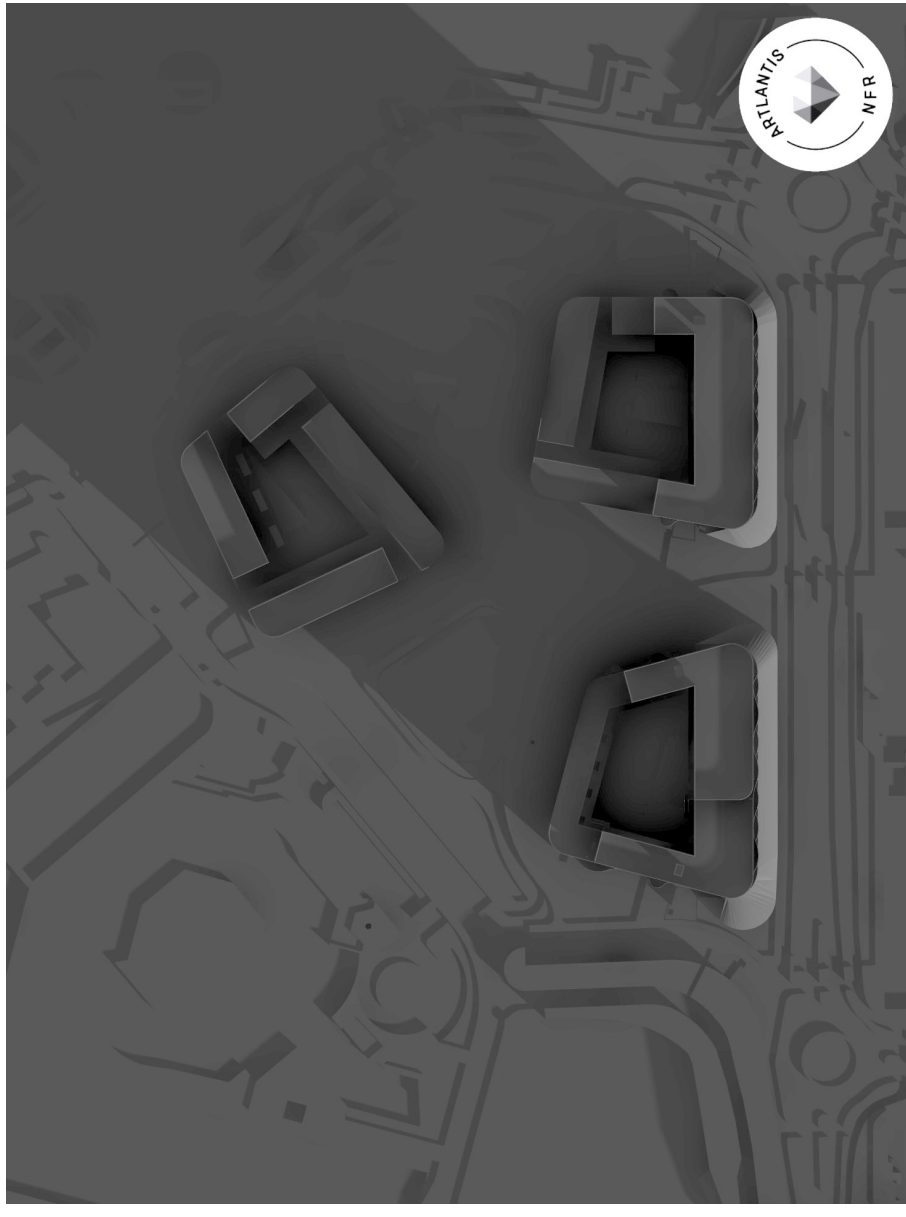
21 december - 10:00 uur



21 december - 12:00 uur



21 december - 14:00 uur



21 december - 16:00 uur