

Nota zienswijzen Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Het Zand en de Gorzen heeft vanaf 24 mei 2013 tot en met 4 juli 2013 ter inzage gelegen. Iedereen mocht in die periode op het plan reageren. Deze reacties noemen wij zienswijzen. Het college heeft dit op 23 mei 2013 bekend gemaakt in de Combinatie van Ridderkerk, in de Staatscourant en op internet.

Wij hebben van de volgende personen en instantie een zienswijze ontvangen:

1.	Veiligheidsregio Rotterdam	
2.	M.C. Borst en L. Borst-Kruithof	Erasmuslaan 54
3.	E. Sniijders en B. Sniijders-van Dijk	Erasmuslaan 55
4.	D. Maaskant en N. Maaskant-de Ruiters	Erasmuslaan 57
5.	A. Otto en S. Siebel	Huizingastraat 8
6.	J.H. Parren	Middenmolendijk 165
7.	W. Vonk en J. Vonk	Middenmolendijk 191
8.	C. Hofstede	Noordmansplantsoen 14
9.	VVE Noordmansplantsoen	Noordmansplantsoen 1-32
10.	T.P. Verhoeff	Rietvink 4
11.	De heer en mevrouw Van der Lee	Middenmolendijk 189

Alleen de zienswijze van de heer en mevrouw Van der Lee is buiten de termijn ontvangen. Daarom laten wij die zienswijze in deze nota verder buiten beschouwing. De inhoud van die zienswijze sluit overigens aan op de zienswijze onder 7. De overige zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

1. Veiligheidsregio Rotterdam

De veiligheidsregio heeft eerder gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan Het Zand en De Gorzen. Zij kan zich vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Het Zand en De Gorzen.

Reactie

De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De heer en mevrouw Borst, Erasmuslaan 54

- a. De heer en mevrouw Borst, hierna reclamanten, vinden een speeltuintje direct achter hun woning geen optie. Zij zijn bang daar overlast van te ondervinden. En zij vrezen dat hun woning daardoor in waarde zal dalen.
- b. Reclamanten vinden dat de nieuwe woningen veel te dicht op hun eigen woning staan. Zij hadden hier ook niet op gerekend. Zij hebben een situatietekening meegestuurd bij hun brief. Deze situatietekening van 16 september 1999 hoort bij de bouwvergunning van hun eigen woning. Daarop zijn ook de woningen aan de achterzijde geschetst. Op basis van deze schets gingen zij er van uit dat de nieuwe woningen op ten minste 10 meter van hun achtertuin zouden komen staan. Dit blijkt niet het geval.
- c. Reclamanten wijzen op een bepaling die in de leveringsakte van hun woning staat. Daarin staat dat in de omgeving van de photovoltaïsche celpanelen en de zonnecollector geen obstakels (in de ruimste zin van het woord) of bomen aanwezig mogen zijn die schaduw geven op deze panelen.
- d. De bushalte aan de voorzijde van hun woning zorgt voor diverse problemen. De situatie ter plaatse is verkeersonveilig. Daarnaast ervaren zij hinder van het stationair draaien en optrekken van de bussen.

Reactie

- a. In de afgelopen maanden is meer duidelijkheid ontstaan over de exacte invulling van het woongebiedje dat direct aansluit op de woning van de reclamanten. Daarbij is het speeltuintje aan de zuidzijde van de nieuwe woningen te komen liggen. Deze concrete verkaveling zal nu ook worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierdoor is ook geen sprake meer van de door reclamanten niet gewenste situatie.
- b. Op de genoemde situatietekening zijn achter de woning van reclamanten rijwoningen ingetekend die evenwijdig liggen aan de woningen van de Erasmuslaan. Deze situatietekening is echter nooit vastgelegd in een bestemmingsplan. Daarom kunnen aan deze situatietekening ook geen rechten ontleend worden. De nieuw voorgestelde verkaveling is dwars op de woningen aan de Erasmuslaan georiënteerd, een situatie die ook in bestaande

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

naastgelegen woningblokken voorkomt. Door deze keuze is overigens sprake van meer openheid en doorzicht. Ten slotte wordt opgemerkt dat de woningen worden uitgevoerd in twee lagen of één laag met kap, terwijl dit elders ook in twee lagen met kap gebruikelijk is.

- c. Op basis van de verkaveling die nu is vastgelegd, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie (zie bijlage 2 bij deze nota zienswijzen) laat zien dat de invloed van de nieuwe woningen op de zonnepanelen zeer beperkt is. Dit komt ook doordat bewust is gekozen voor woningen in twee lagen en woningen in één laag met een mansardekap. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige inpassing en daarmee goede ruimtelijke ordening.
- d. Voor de woning van reclamanten is een bushalte aanwezig. Op de bij de zienswijze meegestuurde situatietekening van 16 september 1999 staat deze bushalte echter al ingetekend. Toen reclamanten hun woning kochten, was de bushalte dus al bekend. De bushalte voldoet aan alle eisen van verkeersveiligheid. De opmerkingen met betrekking tot hinder van het stationair draaien en optrekken van de bussen wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Doordat in de afgelopen periode de plannen voor het gebied zijn uitgewerkt is een onderdeel van de zienswijze niet meer aan de orde. Daarnaast heeft onderzoek uitgewezen dat het uitgewerkte woningbouwplan de belangen van bestaande bewoners niet schaadt. Wel wordt het bestemmingsplan aangepast, om de nu ontworpen situatie gedetailleerd vast te leggen. Het concrete bouwplan wordt daardoor mogelijk gemaakt. De rechtszekerheid verhoogt omdat de oorspronkelijke flexibiliteit verdwijnt.

3. De heer en mevrouw Snijders, Erasmuslaan 55

- a. De heer en mevrouw Snijders, hierna reclamanten, vinden een speeltuintje direct achter hun woning geen optie. Zij zijn bang daar overlast van te ondervinden. En zij vrezen dat hun woning daardoor in waarde zal dalen.
- b. Reclamanten vinden dat de nieuwe woningen veel te dicht op hun eigen woning staan. Zij hadden hier ook niet op gerekend. Zij hebben een situatietekening meegestuurd bij hun brief. Deze situatietekening van 16 september 1999 hoort bij de bouwvergunning van hun eigen woning. Daarop zijn ook de woningen aan de achterzijde geschetst. Op basis van deze schets gingen zij er van uit dat de nieuwe woningen op ten minste 10 meter van hun achtertuin zouden komen staan. Dit blijkt niet het geval.
- c. Reclamanten wijzen op een bepaling die in de leveringsakte van hun woning staat. Daarin staat dat in de omgeving van de fotovoltaïsche celpanelen en de zonnecollector geen obstakels (in de ruimste zin van het woord) of bomen aanwezig mogen zijn die schaduw geven op deze panelen.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

- d. De bushalte aan de voorzijde van hun woning zorgt voor diverse problemen. De situatie ter plaatse is verkeersveilig. Daarnaast ervaren zij hinder van het stationair draaien en optrekken van de bussen. Ook het informatiebord in de bushalte is hinderlijk om tegenaan te kijken.

Reactie

- a. In de afgelopen maanden is meer duidelijkheid ontstaan over de exacte invulling van het woongebiedje dat direct aansluit op de woning van de reclamanten. Daarbij is het speeltuintje aan de zuidzijde van de nieuwe woningen te komen liggen. Deze concrete verkaveling zal nu ook worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierdoor is ook geen sprake meer van de door reclamanten niet gewenste situatie.
- b. Op de genoemde situatietekening zijn achter de woning van reclamanten rijwoningen ingetekend die evenwijdig liggen aan de woningen van de Erasmuslaan. Deze situatietekening is echter nooit vastgelegd in een bestemmingsplan. Daarom kunnen aan deze situatietekening ook geen rechten ontleend worden. De nieuw voorgestelde verkaveling is dwars op de woningen aan de Erasmuslaan georiënteerd, een situatie die ook in bestaande naastgelegen woningblokken voorkomt. Door deze keuze is overigens sprake van meer openheid en doorzicht. Ten slotte wordt opgemerkt dat de woningen worden uitgevoerd in twee lagen of één laag met kap, terwijl dit elders ook in twee lagen met kap gebruikelijk is.
- c. Op basis van de verkaveling die nu is vastgelegd, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie (zie bijlage 2 bij deze nota zienswijzen) laat zien dat de invloed van de nieuwe woningen op de zonnepanelen zeer beperkt is. Dit komt ook doordat bewust is gekozen voor woningen in twee lagen en woningen in één laag met een mansardekap. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige inpassing en daarmee goede ruimtelijke ordening.
- d. Voor de woning van reclamanten is een bushalte aanwezig. Op de bij de zienswijze meegestuurde situatietekening van 16 september 1999 staat deze bushalte echter al ingetekend. Toen reclamanten hun woning kochten, was de bushalte dus al bekend. De bushalte voldoet aan alle eisen van verkeersveiligheid. De opmerkingen met betrekking tot hinder van het stationair draaien en optrekken van de bussen wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Doordat in de afgelopen periode de plannen voor het gebied zijn uitgewerkt is een onderdeel van de zienswijze niet meer aan de orde. Daarnaast heeft onderzoek uitgewezen dat het uitgewerkte woningbouwplan de belangen van bestaande bewoners niet schaadt. Wel wordt het bestemmingsplan aangepast, om de nu ontworpen situatie gedetailleerd vast te leggen. Het concrete bouwplan wordt daardoor mogelijk gemaakt. De rechtszekerheid verhoogt omdat de oorspronkelijke flexibiliteit verdwijnt.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

4. De heer en mevrouw Maaskant, Erasmuslaan 57

- a. De heer en mevrouw Maaskant, hierna reclamanten, vinden een speeltuintje direct achter hun woning geen optie. Zij zijn bang daar overlast van te ondervinden. En zij vrezen dat hun woning daardoor in waarde zal dalen.
- b. Reclamanten vinden dat de nieuwe woningen veel te dicht op hun eigen woning staan. Zij hadden hier ook niet op gerekend. Zij hebben een situatietekening meegestuurd bij hun brief. Deze situatietekening van 16 september 1999 hoort bij de bouwvergunning van hun eigen woning. Daarop zijn ook de woningen aan de achterzijde geschetst. Op basis van deze schets gingen zij er van uit dat de nieuwe woningen op ten minste 10 meter van hun achtertuin zouden komen staan. Dit blijkt niet het geval.
- c. De goothoogte van de nieuwe woningen is hoger dan hun eigen woning. Als gevolg daarvan zijn reclamanten bang voor schaduw op hun zonnepanelen. Reclamanten wijzen op een bepaling die in de leveringsakte van hun woning staat. Daarin staat dat in de omgeving van de fotovoltaïsche celpanelen en de zonnecollector geen obstakels (in de ruimste zin van het woord) of bomen aanwezig mogen zijn die schaduw geven op deze panelen.
- d. De bushalte aan de voorzijde van hun woning zorgt voor diverse problemen. De situatie ter plaatse is verkeersonveilig. Daarnaast ervaren zij hinder van het stationair draaien en optrekken van de bussen.

Reactie

- a. In de afgelopen maanden is meer duidelijkheid ontstaan over de exacte invulling van het woongebiedje dat direct aansluit op de woning van de reclamanten. Daarbij is het speeltuintje aan de zuidzijde van de nieuwe woningen te komen liggen. Deze concrete verkaveling zal nu ook worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierdoor is ook geen sprake meer van de door reclamanten niet gewenste situatie.
- b. Op de genoemde situatietekening zijn achter de woning van reclamanten rijwoningen ingetekend die evenwijdig liggen aan de woningen van de Erasmuslaan. Deze situatietekening is echter nooit vastgelegd in een bestemmingsplan. Daarom kunnen aan deze situatietekening ook geen rechten ontleend worden. De nieuw voorgestelde verkaveling is dwars op de woningen aan de Erasmuslaan georiënteerd, een situatie die ook in bestaande naastgelegen woningblokken voorkomt. Door deze keuze is overigens sprake van meer openheid en doorzicht. Ten slotte wordt opgemerkt dat de woningen worden uitgevoerd in twee lagen of één laag met kap, terwijl dit elders ook in twee lagen met kap gebruikelijk is.
- c. Op basis van de verkaveling die nu is vastgelegd, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie (zie bijlage 2 bij deze nota zienswijzen) laat zien dat de invloed van de nieuwe woningen op de zonnepanelen zeer beperkt is. Dit komt ook doordat bewust is gekozen voor woningen in twee lagen en woningen in

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

één laag met een mansardekap. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige inpassing en daarmee goede ruimtelijke ordening.

- d. Voor de woning van reclamanten is een bushalte aanwezig. Op de bij de zienswijze meegestuurde situatietekening van 16 september 1999 is deze bushalte echter al ingetekend. Toen reclamanten hun woning kochten, was de bushalte dus al bekend. De bushalte voldoet aan alle eisen van verkeersveiligheid. De opmerkingen met betrekking tot hinder van het stationair draaien en optrekken van de bussen wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Doordat in de afgelopen periode de plannen voor het gebied zijn uitgewerkt is een onderdeel van de zienswijze niet meer aan de orde. Daarnaast heeft onderzoek uitgewezen dat het uitgewerkte woningbouwplan de belangen van bestaande bewoners niet schaadt. Wel wordt het bestemmingsplan aangepast, om de nu ontworpen situatie gedetailleerd vast te leggen. Het concrete bouwplan wordt daardoor mogelijk gemaakt. De rechtszekerheid verhoogt omdat de oorspronkelijke flexibiliteit verdwijnt.

5. De heer en mevrouw Otto-Siebel, Huizingastraat 8

- a. De heer en mevrouw Otto-Siebel, hierna reclamanten, betwijfelen of de resultaten van het onderzoek luchtkwaliteit de daadwerkelijke situatie weergeven.
- b. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er regelmatig overschrijdingen plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde geluid. Voor reclamanten is niet duidelijk waarom het college wil meewerken aan het overschrijden van deze voorkeursgrenswaarde.
- c. Reclamanten wijzen op een bepaling die in de leveringsakte van hun woning staat. Daarin staat dat in de omgeving van de fotovoltaïsche celpanelen en de zonnecollector geen obstakels (in de ruimste zin van het woord) of bomen aanwezig mogen zijn die schaduw geven op deze panelen. Het onderwerp is voldoende besproken. Reclamanten zullen de gevolgen van de nieuwe bebouwing kritisch volgen.
- d. Reclamanten hebben eerder laten weten geen speeltuintje te willen direct naast of achter hun woning. Het plan is daarop aangepast. Reclamanten kunnen zich vinden in deze aanpassing. Wordt het plan toch weer aangepast? Dan willen zij daar inspraak in hebben en bij betrokken worden.
- e. Reclamanten hebben de inspraakmogelijkheden als prettig ervaren. Zij vinden de nieuwe plannen van toegevoegde waarde voor een kwalitatief mooie en goede wijk.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

Reactie

- a. De luchtkwaliteit ter plaatse wordt weergegeven in microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) voor zowel het jaargemiddelde als het 24-uursgemiddelde. Het is dus geen momentopname zoals reclamanten veronderstellen.
Uit de gegevens van de NSL-monitoringstool blijkt dat in de huidige situatie aan de huidige normen wordt voldaan en dat in 2015 aan de nieuwe normen wordt voldaan. Deze normen zijn opgenomen in tabel 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en betreffen zowel het jaargemiddelde als het 24-uursgemiddelde.
Uit het onderzoek blijkt tevens dat de nieuwe ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat toetsing aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.
- b. Het klopt dat in delen van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De voornaamste reden om hogere waarden vast te stellen is dat desondanks sprake van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. De uiterste grenswaarde wordt nergens overschreden.
Bovendien is in het bestemmingsplan geborgd dat de bebouwing langs de Donkerslootweg/Vondellaan op enige afstand van de weg wordt voorzien en is langs de Vlietlaan een geluidsafschermdende voorziening aanwezig in de vorm van de Middenmolendijk.
- c. In de afgelopen maanden is meer duidelijkheid ontstaan over de exacte invulling van het woongebiedje dat direct aansluit op de woning van de reclamanten. Op basis van die verkaveling, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie (zie bijlage 2 bij deze nota zienswijzen) laat zien dat de invloed van de nieuwe woningen op de zonnepanelen zeer beperkt is. Dit komt ook doordat bewust is gekozen voor woningen in twee lagen en woningen in één laag met een mansardekap. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige inpassing en daarmee goede ruimtelijke ordening.
- d. In het bestemmingsplan worden de nu in overleg uitgewerkte plannen vastgelegd. Daardoor verdwijnt de globale bestemming die een andere invulking mogelijk zou maken. Aanpassing van de plannen wordt niet meer verwacht.
- e. Van dit compliment wordt met genoeg kennis genomen.

Conclusie

Doordat in de afgelopen periode de plannen voor het gebied zijn uitgewerkt is een onderdeel van de zienswijze niet meer aan de orde. Daarnaast heeft onderzoek uitgewezen dat het uitgewerkte woningbouwplan de belangen van bestaande bewoners niet schaadt. Wel wordt het bestemmingsplan aangepast, om de nu ontworpen situatie gedetailleerd vast te leggen. Het concrete bouwplan wordt daardoor mogelijk gemaakt. De rechtszekerheid verhoogt omdat de oorspronkelijke flexibiliteit verdwijnt.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

6. De heer Parren, Middenmolendijk 165

- a. De heer Parren, hierna reclamant, vraagt opnieuw naar de reden voor de rare kronkel in de proefverkaveling ter hoogte van zijn woning. Het antwoord hierop in de nota inspraak en overleg klopt niet met de afbeeldingen die in het voorontwerpbestemmingsplan staan.
- b. Sommige bewoners van de Middenmolendijk willen extra grond kopen van de gemeente. Reclamant wil weten of de gemeente hiertoe bereid is.
- c. Reclamant vraagt naar de maatregelen voor verkeer in verband met de bouwwerkzaamheden van nieuwe woningen aan de Middenmolendijk.
- d. Reclamant is bezorgd over de invloed van toekomstige bouwwerkzaamheden op de bestaande woningen. In het bestemmingsplan staat niets over de bouwkundige staat van de bestaande woningen. Daarom verzoekt reclamant om een bouwexploit op te nemen in het bestemmingsplan.
- e. In het bestemmingsplan is niet gedetailleerd aangegeven hoe waterlopen grenzend aan bestaande percelen worden gewijzigd. Reclamant vraagt zich af hoe hemelwater straks zal worden afgevoerd. En wat de invloed daarvan is op het grondwaterpeil. Hij maakt zich zorgen over de gevolgen daarvan op de fundering van woningen aan de Middenmolendijk.
- f. Het bestemmingsplan geeft verschillende maten voor gestapelde bebouwing. Dit is onduidelijk. Daarom vraagt reclamant om voor het hele gebied een maximale bouwhoogte van 14 meter op te nemen.
- g. Het bestemmingsplan maakt appartementen mogelijk tot 14 meter hoog midden in het gebied. Dit is niet in overeenstemming met plannen uit 2002 en met toezeggingen over uitzicht op de Erasmuslaan vanaf de Middenmolendijk.

Reactie

- a. De genoemde tekening van de proefverkaveling is gebaseerd op eigendomsgrenzen. Ter hoogte van het perceel van reclamant wijkt de proefverkaveling enigszins af van de exacte eigendomsgrenzen. De proefverkaveling is echter niets meer dan een impressie van een mogelijke uitwerking. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn wel de exacte eigendomsgrenzen aangehouden. Deze zullen wij uiteraard ook aanhouden bij de uitwerking van definitieve bouwplannen.
- b. Gelet op het voorlopige/schetsmatige karakter van de stedenbouwkundige ontwerpen voor het gebied, willen wij nu nog geen gronden verkopen. Bij de verdere uitwerking zal worden gekeken of het gunstig is voor beide partijen om alsnog gronden te verkopen of ruilen. Dit zal nog even duren.
- c. In een bestemmingsplan worden uitsluitend bouwmogelijkheden en de wijze van ontsluiting (globaal) geregeld. Andere zaken, zoals de wijze van het bouwrijp maken, de rijroutes van bouwverkeer of eventuele andere bouwkundige voorzieningen kunnen geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplan. Dit soort zaken worden in het kader van de omgevingsvergunning behandeld.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

- d. Zie de beantwoording onder punt c.
- e. Het bestemmingsplan is globaal van opzet om in te kunnen spelen op actuele vraag uit de markt. Op deze wijze kan ook in overleg met betrokkenen, zowel bestaande als nieuwe bewoners, een goede invulling van de aan te leggen of te wijzigen waterpartijen en sloten worden gemaakt. In het kader van de planvorming is hierover al overleg gevoerd met het waterschap. De hieruit voortvloeiende uitgangspunten zijn opgenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.
De exacte uitwerking van de situatie wordt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar bij concrete stedenbouwkundige uitwerking en bouwplanontwikkeling in overleg met de betrokkenen en het waterschap bepaald. Hierbij zal de afvoer van hemelwater en de grondwaterstand (en de invloed hiervan op bestaande funderingen) in de overwegingen worden meegenomen.
- f. Er is bewust gekozen voor het toestaan van verschillende bouwhoogtes voor de gestapelde bebouwing. Hiermee wordt ingespeeld op de verschillen in ligging. De maximale bouwhoogtes voor gestapelde bebouwing zijn in de regeling opgenomen en op de verbeelding aangeduid.
- g. De bedoelde appartementen vormen een bebouwingsaccent op een bijzondere plek in de ruimtelijke structuur van de wijk. Dergelijke accenten komen niet alleen voor langs de hoofdontsluiting. Een ander deels vergelijkbaar voorbeeld in Het Zand is het appartementengebouw aan de Van Leeuwenhoekstraat. Wel is met maximaal 14 meter bewust gekozen voor een lagere toegestane bouwhoogte dan langs de Erasmuslaan. De toezegging dat het uitzicht op de Erasmuslaan in stand zou blijven is niet bekend. Dat zou overigens ook niet aan de orde zijn als aan de zuidzijde direct langs de Erasmuslaan gestapeld zou worden gebouwd.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Omdat er echter onduidelijkheid is over de hoogteregeling, worden regels en verbeelding (plankaart) wel aangepast. De mogelijkheid voor gestapelde bebouwing wordt daarbij uitsluitend op beide omkaderde locaties aangegeven. De bijbehorende bouwhoogte wordt in de regels bij de twee specifieke locaties vastgelegd. Ook wordt een definitie van gestapelde bebouwing toegevoegd.

7. De heer en mevrouw Vonk, Middenmolendijk 191

- a. De heer en mevrouw Vonk, hierna reclamanten, zijn bezorgd over de invloed van toekomstige bouwwerkzaamheden op de bestaande woningen. In het bestemmingsplan staat niets over de bouwkundige staat van de bestaande woningen. Het antwoord hierop in de nota inspraak en overleg heeft de zorgen niet kunnen wegnemen. Daarom verzoeken reclamanten om een verplicht bouwkundig onderzoek op te nemen in het bestemmingsplan.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

- b. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat de gemeente garant moet staan voor eventuele schade. Bijvoorbeeld voor het geval dat de aannemer failliet gaat.
- c. In het bestemmingsplan is niet gedetailleerd aangegeven hoe waterlopen grenzend aan bestaande percelen worden gewijzigd. Reclamanten vragen zich af hoe hemelwater straks zal worden afgevoerd. En wat de invloed daarvan is op het grondwaterpeil. Zij maken zich zorgen over de gevolgen daarvan op de fundering van woningen aan de Middenmolendijk.

Reactie

- a. In een bestemmingsplan worden uitsluitend bouwmogelijkheden en de wijze van ontsluiting (globaal) geregeld. Andere zaken, zoals de wijze van het bouwrijp maken, de bouwkundige staat van de bestaande woningen of eventuele andere bouwkundige voorzieningen kunnen geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplan. Dit soort zaken worden in het kader van de omgevingsvergunning behandeld.
- b. Zie de beantwoording onder punt a.
- c. Het bestemmingsplan is globaal van opzet om in te kunnen spelen op actuele vraag uit de markt. Op deze wijze kan ook in overleg met betrokkenen, zowel bestaande als nieuwe bewoners, een goede invulling van de aan te leggen of te wijzigen waterpartijen en sloten worden gemaakt. In het kader van de planvorming is hierover al overleg gevoerd met het waterschap. De hieruit voortvloeiende uitgangspunten zijn opgenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.
De exacte uitwerking van de situatie wordt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar bij concrete stedenbouwkundige uitwerking en bouwplanontwikkeling in overleg met de betrokkenen en het waterschap bepaald. Hierbij zal de afvoer van hemelwater en de grondwaterstand (en de invloed hiervan op bestaande funderingen) in de overwegingen worden meegenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

8. De heer C. Hofstede, Noordmansplantsoen 14

- a. De analyse van de ontwikkeling van de verkeersintensiteit is onvolledig. Er is geen rekening gehouden met het instellen van een 30 km-zone op de Vlietlaan. De heer Hofstede, hierna reclamant, verwacht dat hierdoor meer verkeer de Erasmuslaan zal gaan gebruiken.
- b. In de toelichting staat dat op de uiteinden van de Erasmuslaan de grens van 6000 mvt/etmaal wordt overschreden. Reclamant mist aandacht voor de gevolgen daarvan op de woonomgeving van woningen aan de Erasmuslaan.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

- c. De geluidsberekeningen zijn gebaseerd op de toegestane maximum snelheden. In de 30 km-zone van de Erasmuslaan wordt echter vaak te hard gereden. De berekeningen zijn daarom niet representatief.
- d. Ook de bestaande woningen aan het Noordmansplantsoen liggen binnen de geluidszone van 200 meter van de Donkerslootweg. Deze woningen zijn niet betrokken in de hogere waarden-procedure. Reclamant vindt deze daarom incompleet en onjuist.
- e. Reclamant vindt een extra ontsluitingsweg noodzakelijk in verband met de uitbreiding van Het Zand.

Reactie

- a. In het verkeersonderzoek is rekening gehouden met het instellen van een maximumsnelheid van 30 km/h op de Vlietlaan tussen de rotondes met de Erasmuslaan/Visvliet en Molenvliet. Ondanks het feit dat de maximumsnelheid op dit wegvak verlaagd wordt, blijft de route via de Vlietlaan en de Donkerslootweg sneller dan de route via de Erasmuslaan, waar op het hele wegvak een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Bovendien is geld gereserveerd voor vervanging van het met verkeerslichten geregelde kruispunt Vlietlaan/Donkerslootweg/Vondellaan door een rotonde. Hierdoor zal de doorstroming op dit kruispunt verbeteren. Per saldo zal de route via de Vlietlaan/Donkerslootweg niet onaantrekkelijker worden en wordt geen extra sluipverkeer op de Erasmuslaan verwacht. Bovendien wordt nog vermeld dat op alle wegen rekening is gehouden met een jaarlijkse autonome verkeersgroei van 1%. Hierdoor is in de aantallen rekening gehouden met een verkeersgroei anders dan van de nieuwe ontwikkeling. Daardoor is de verkeersintensiteit op de Erasmuslaan in geen geval onderschat.
- b. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de verkeersintensiteiten op de uiteinden van de Erasmuslaan acceptabel zijn, gelet op de inrichting van het wegprofiel en de aanwezigheid van vrijliggende fietspaden. De verkeersveiligheid is daardoor in voldoende mate gewaarborgd. De effecten ten aanzien van geluidhinder behoeven wettelijk niet inzichtelijk te worden gemaakt, omdat er geen sprake is van reconstructie van bestaande wegen of aanleg van nieuwe gezoneerde wegen. Vanuit de Wgh bestaat dan geen onderzoeksplicht naar het akoestisch klimaat op bestaande woningen.
- c. In het Reken- en Meetvoorschrift 2012 is het volgende gesteld over de verkeerssnelheid: de voor het betreffende wegvak representatief te achten gemiddelde snelheid per categorie motorvoertuigen. Dit is in het algemeen de wettelijke toegestane snelheid. Hier is dan ook vanuit gegaan. Bovendien is er een snelheidsmeting uitgevoerd die uitwijst dat de gemiddelde snelheid slechts iets hoger ligt dan de wettelijk toegestane snelheid.
- d. Wanneer nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de wettelijke geluidszone van een bestaande weg liggen, dient onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is dan ook uitgevoerd. De bestaande woningen zijn geen nieuwe functies, dus hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

Bij de aanleg van een nieuwe weg of fysieke wijzigingen aan een bestaande weg moet wel onderzoek plaats vinden naar de effecten op de bestaande woningen. Aangezien zowel de aanleg van een nieuwe weg of fysieke wijzigingen aan bestaande wegen in onderhavig plan niet aan de orde zijn hoeven bestaande woningen niet in het onderzoek te worden betrokken. Van een eventuele hogere waarden procedure voor bestaande woningen kan daarom geen sprake zijn.

- e. Het nieuwe woongebied wordt door middel van twee toegangswegen ontsloten op de Erasmuslaan. Gezien de verkeersgeneratie van het nieuwe woongebied en de robuustheid van de wegenstructuur biedt deze ontsluitingsstructuur ruim voldoende mogelijkheden om het verkeer goed af te wikkelen. De verkeerstoename kan bovendien goed worden afgewikkeld op de Erasmuslaan. Alleen op de uiteinden van de Erasmuslaan overschrijden de verkeersintensiteiten de voor erftoegangswegen wenselijke intensiteit van 6.000 mvt/etmaal. Eerder is al betoogd dat dit, gezien de inrichting van het wegprofiel, niet op bezwaren stuit. Er is daarom geen noodzaak een extra ontsluitingsweg te realiseren. Ten slotte moet worden bedacht dat een extra ontsluitingsweg op de Donkerslootweg juist weer een negatief effect kan hebben op die route, waardoor sluipverkeer door de wijk juist toeneemt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Vereniging van Eigenaren Noordmansplansen, Noordmansplantsoen 1-32

De gemeente heeft vergunning verleend voor het bouwen van luifels aan het appartementencomplex. De vereniging vraagt deze bouwvergunning op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Deze constatering is juist. Het bestemmingsvlak zal worden verruimd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

10. De heer Verhoeff, Rietvink 4

Indiener heeft al sinds 1991 een perceel in gebruik als moes- en fruittuin. Zowel in het geldende als het nieuwe bestemmingsplan heeft deze grond een groenbestemming. Hij verzoekt het perceel de bestemming 'moestuin' te geven met een omschrijving die past bij het huidige gebruik.

Reactie

De gemeente gaat het perceel niet aankopen om het in te richten tot groen. Het huidige gebruik is ook geen probleem. Daarom zal dit gebruik ter plaatse worden toegestaan binnen de bestemming 'Groen' middels een specifieke aanduiding.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

Bijlage 1 Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld

Toelichting

Hoofdstuk 6, Juridische plantoelichting wordt aangepast naar aanleiding van het opnemen van een deel van de te realiseren woningen in de gedetailleerde bestemming 'Wonen' en het in samenhang hiermee vervallen van de specifieke bouwaanduiding nummer 5.

Regels

Aan artikel 1 wordt ter verduidelijking een definitie van gestapelde woningen toegevoegd.

Artikel 5, 'Groen' wordt aangevuld vanwege de specifieke bestemming van de moes- en fruituin daarbinnen.

Artikel 12, 'Wonen' wordt aangevuld vanwege de opname van de gedetailleerd te bestemmen nieuwe woningen. De aanvullingen hebben betrekking op de toevoeging van de regeling van bouwhoogtes en de bepalingen ten aanzien van de diepte en inhoud van hoofdgebouwen.

Artikel 13, 'Woongebied';

- het maximaal toegelaten aantal woningen binnen 'Woongebied' wordt aangepast vanwege de opname van een deel van de te realiseren woningen binnen de bestemming 'Wonen';
- aanpassing van de regeling ten aanzien van de diepte van hoofdgebouwen;
- verduidelijking van de regels ten aanzien van de mogelijkheden en hoogte van gestapelde woningen;
- het vervallen van de 'specifieke bouwaanduiding – 5' vanwege de opname van de betreffende gronden en bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen'.

13.2.1 onder f voorgevels van hoofdgebouwen worden ten minste op 3 m afstand gebouwd tot de perceelsgrens die is gericht naar de openbare weg.

Aan artikel 13.3 (specifieke gebruiksregels) is toegevoegd dat met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat de handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen niet is toegestaan.

Door diverse aanvullingen worden artikelen en verwijzingen ook deels vernummerd.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 23 september 2013

Verbeelding

- Een aantal te realiseren woningen wordt gedetailleerd bestemd binnen de bestemming 'Wonen'. In samenhang hiermee verdwijnt de aanduiding 'sba-5'.
- Ter plaatse van de bestaande moes- en fruittuin wordt op de bestemming 'Groen' een specifieke (functie)aanduiding gelegd.
- De bestaande luifels aan de woningen aan het Noordmansplantsoen worden binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen.
- Ter plaatse van de aanduiding 'sba-2' wordt de aanduiding 'gs' (gestapeld) toegevoegd.

**Nota zienswijzen
Bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen**

Datum: 23 september 2013

Bijlage 2 Bezonningsstudie

Zonnestudie Het Nieuwe Zand Ridderkerk



Datum: 11 september 2013
Locatie: Ridderkerk
Lengtegraad: 51,8689 N
Breedtegraad: 4,6133 O

De bezonningsstudie is gedaan voor de bouwnummers 1 t/m 14 van het nieuw te bouwen plan "het Nieuwe Zand".

Het doel van deze studie is het inzichtelijk maken van de gevolgen die de bebouwing van de nieuw te bouwen woningen heeft voor de beschaduwing van de ecowoningen aan de Erasmuslaan.

Als basis voor het 3d-model zijn de meest recente bouwkundige tekeningen van de nieuw te realiseren woningen gebruikt.

Als onderlegger is het gemeentelijke stedenbouwkundige tekenwerk gebruikt.

De bezonningstudie bestaat uit afbeeldingen waarbij in het bovenaanzicht van de situatie de schaduw geprojecteerd wordt van de nieuwbouw (bouwnrs. 1 t/m 14).

De bezonningstudie is gemaakt voor de volgende data;

- 21 maart 13:00 uur, 15:00 uur en 17:00 uur
- 21 juni 15:00 uur, 17:00 uur en 18:00 uur
- 21 augustus 15:00 uur, 17:00 uur en 18:00 uur
- 21 oktober 15:00 uur en 16:00 uur
- 21 december 13:00 uur, 14:00 uur en 15:00 uur

De nauwkeurigheid van de bezonningstudie is afhankelijk van het aangeleverde tekenwerk en kan derhalve door aannames in hoogtematen van oa. het belendende terrein niet 100% nauwkeurig zijn.



21 maart 13:00 uur



21 maart 15:00 uur



21 maart 17:00 uur



21 juni 15:00 uur



21 juni 17:00 uur



21 juni 18:00 uur



21 augustus 15:00 uur



21 augustus 17:00 uur



21 augustus 18:00 uur



21 oktober 15:00 uur



21 oktober 16:00 uur



21 december 13:00 uur



21 december 14:00 uur



21 december 15:00 uur