

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Datum: 1 mei 2013

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Het Zand en De Gorzen heeft vanaf 1 februari 2013 tot 1 maart 2013 ter inzage gelegen. Iedereen mocht in die periode op het plan reageren. Dit noemen wij inspraakreacties. Het college heeft dit op 31 januari 2013 bekend gemaakt in de Combinatie van Ridderkerk en op internet. Daarmee is voldaan aan de meldingsplicht die in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat. Er is ook een inloopavond geweest op 4 februari 2013 voor iedereen die daar belangstelling voor had.

Wij hebben van de volgende personen op tijd een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen:

1. De heer Van Gameren, Middenmolendijk 175-177;
2. De heer Verhoeff, Rietvink 4;
3. Familie Vonk, Middenmolendijk 191;
4. Familie Klein Ganseij, Middenmolendijk 179;
5. De heer Van Donselaar, Makelaar Onroerend Goed, namens de heer Smitshoek, Klooslaan 32;
6. Familie Parren, Middenmolendijk 165;

Alle inspraakreacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

1. De heer Van Gameren

Reactie:

Indiener vraagt of een concreet plan voor een overkapping en berging in zijn tuin past binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Antwoord:

Het bouwplan moet tot het moment van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan worden getoetst aan het oude bestemmingsplan. Die toetsing moet gewoon plaatsvinden door het loket "bouwen en wonen". Beide bestemmingsplannen bieden overigens mogelijkheden voor erfbebouwing. Het nieuwe plan kent echter een ruimere bouwregeling die afgestemd is op actuele regelingen elders in Ridderkerk. Het kan dus zijn dat het plan niet op basis van het nog geldende plan kan worden vergund, maar wel op basis van het plan zoals dat nu wordt voorbereid. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt overigens niet alleen gekeken naar het nieuwe bouwplan, maar ook naar de al aanwezige (erf)bebouwing.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

2. De heer Verhoeff

Reactie:

Indiener geeft aan dat hij een moes- en fruittuin bezit binnen de bestemming 'Groen'. Dat gebruik wordt echter niet binnen die bestemming aangegeven.

Antwoord:

Het gebruik van het perceeltje als moes- en fruittuin is bekend. De bestemming is echter niet gewijzigd ten opzichte van het geldende plan. Er is daarom ook geen sprake van een gewijzigde planologische situatie.

Reactie:

Indiener vraagt of de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ook van toepassing is op zijn perceel.

Antwoord:

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is van toepassing op het perceel. Dit is een direct gevolg van de provinciale aanwijzing van het gebied als archeologisch waardevol. De gemeente volgt hierin de (verplichte) beleidslijn van de provincie.

3. Familie Vonk

Reactie:

Indiener is bezorgd over de invloed van toekomstige bouwwerkzaamheden op de bestaande woningen. In het voorontwerpbestemmingsplan staat niets over de bouwkundige staat van de bestaande woningen.

Antwoord:

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk tussen en achter bestaande woningen. Bij de bouw daarvan zal veelal rekening moeten worden gehouden met de bouwkundige staat van die bestaande woningen. Vooral wanneer de onderlinge afstand beperkt is. Dit wordt vastgelegd en zo nodig nader onderzocht in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat bebouwing op de aangegeven locaties onmogelijk is vanwege al aanwezige bebouwing. Daarom is opname van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan verantwoord.

Reactie:

In het bestemmingsplan wordt nog niet gedetailleerd aangegeven hoe waterlopen grenzend aan bestaande percelen worden gewijzigd.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Antwoord:

Het bestemmingsplan is globaal van opzet om in te kunnen spelen op actuele vragen uit de markt. Op die wijze kan ook in overleg met betrokkenen, zowel bestaande als nieuwe bewoners, een goede invulling worden gemaakt. Dit geldt ook voor de waterhuishouding. In het kader van de planontwikkeling is daarover met het waterschap gesproken. Alleen de uitgangspunten voor een goede watersituatie in het plangebied staan in 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 bepaald.

Reactie:

De opmerking over de aanduiding stedelijk groen in de paragraaf over provinciaal en regionaal beleid, roept een aantal vragen op.

Antwoord:

De provincie heeft bij besluit van 30 januari 2013 de structuurvisiekaart herzien. Dit betekent dat het plangebied nu de toepasselijke aanduiding 'Stad- en dorpsgebied' heeft gekregen. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

4. Familie Klein Ganseij

Reactie:

Indieners maken bezwaar tegen de bestemming 'Tuin' op een deel van hun perceel waar een schuur/garage staat. Daarmee hangt samen dat het op de verkavelingstekening aangegeven fietspad de toegang tot het perceel en de garage blokkeert. Indieners stellen voor om fietspad en afrit deels te combineren om zo een voor hen wel een acceptabel situatie te realiseren.

Antwoord:

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de verbeelding (de plankaart) van het bestemmingsplan aangepast. Het gedeelte van het perceel waarop een schuur/garage staat, krijgt de bestemming 'Wonen'. De verbeelding is daarnaast aangepast aan de bestaande eigendomsgrenzen.

De gemeente streeft naar een goede oplossing voor zowel bestaande als nieuwe bewoners. De proefverkaveling zoals opgenomen in het bestemmingsplan is daarvoor niet meer dan een aanzet.

Het voorstel zoals aangegeven door de insprekers heeft enige gevolgen voor de bouw mogelijkheden op het naastliggende perceel, maar lijkt technisch uitvoerbaar. Het sluit ook aan bij de doelstellingen ten aanzien van de fietsontsluiting. Wij zullen deze optie daarom betrekken bij de stedenbouwkundige uitwerking. Daarnaast zullen wij nagaan welke afspraken destijds gemaakt zijn bij de aankoop van de gronden van de vorige eigenaar.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

5. De heer Van Donselaar

Reactie:

Indiener verzoekt medewerking aan de bouw van een huis met een goothoogte van 4 meter op kadastraal perceel B nr. 2035.

Antwoord:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om vervangende woningbouw te realiseren op het perceel behorende bij bestaande woningen.

Die mogelijkheden staan beschreven in artikel "Wro-zone – wijzigingsgebied - 1". De aangegeven goothoogte past binnen die regels. De bouw van een extra woning is overigens niet toegelaten.

6. Familie Parren

Reactie:

Indiener vraagt naar de reden voor de kronkel in de erfgrans met zijn perceel.

Antwoord:

De proefverkaveling is opgezet aan de hand van bestaande eigendomsgrenzen. Daardoor zijn op verschillende plaatsen "gekronkelde" overgangen ontstaan. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van de plannen zal worden gekeken of bijvoorbeeld door grondruil of grondverkoop een logischer situatie kan worden gerealiseerd.

Reactie:

Indiener vraagt waarom gekozen is voor appartementen midden in het gebied. Dit is ook niet in overeenstemming met plannen uit 2002 en toezeggingen over uitzicht op de Erasmuslaan vanaf de Middenmolendijk.

Antwoord:

De appartementen vormen een bebouwingsaccent op een bijzondere plek in de ruimtelijke structuur van de wijk. Dergelijke accenten komen niet alleen voor langs de hoofdonthuizing. 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.

Reactie:

Indiener vraagt naar andere maatregelen dan de ontsluiting om bouw langs de dijk mogelijk te maken.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Antwoord:

Uit de reactie wordt niet duidelijk wat voor soort maatregelen wordt bedoeld. In het bestemmingsplan worden echter uitsluitend bouwmogelijkheden en wijze van ontsluiting (globaal) geregeld. Andere zaken, zoals het bouwrijp maken of eventuele bijzondere bouwkundige voorzieningen, maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze worden bijvoorbeeld in het kader van de omgevingsvergunning behandeld.

Reactie:

De opmerking over de aanduiding stedelijk groen in de paragraaf over provinciaal en regionaal beleid, roept een aantal vragen op.

Antwoord:

De provincie heeft bij besluit van 30 januari 2013 de structuurvisiekaart herzien. Dit betekent dat het plangebied nu de toepasselijke aanduiding 'Stad- en dorpsgebied' heeft gekregen. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Reactie:

Het bestemmingsplan geeft verschillende maten voor gestapelde bebouwing. Niet duidelijk is welke hoogte waar geldt. Verzocht wordt om vanwege de duidelijkheid uit te gaan van één hoogte.

Antwoord:

Zoals hiervoor al aangegeven, is bewust gekozen voor verschillende hoogtes, inspelend op de verschillen in ligging. Op de verbeelding (de plankaart) zijn ook verschillende gebieden aangegeven waar gestapelde bebouwing volgens de bijbehorende regels in verschillende hoogtes is toegelaten. Bij digitale raadpleging kan daar geen misverstand over zijn.

Reactie:

Indiener is bezorgd over de invloed van toekomstige bouwwerkzaamheden op de bestaande woningen. In het voorontwerpbestemmingsplan staat niets over de bouwkundige staat van de bestaande woningen.

Antwoord:

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk tussen en achter bestaande woningen. Bij de bouw daarvan zal veelal rekening moeten worden gehouden met de bouwkundige staat van die bestaande woningen. Vooral wanneer de onderlinge afstand beperkt is. Dit wordt vastgelegd en zo nodig nader onderzocht in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat bebouwing op de aangegeven locaties onmogelijk is vanwege al aanwezige bebouwing. Daarom is opname van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan verantwoord.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Reactie:

In het bestemmingsplan wordt nog niet gedetailleerd aangegeven hoe waterlopen grenzend aan bestaande percelen worden gewijzigd.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is globaal van opzet om in te kunnen spelen op actuele vragen uit de markt. Op die wijze kan ook in overleg met betrokkenen, zowel bestaande als nieuwe bewoners, een goede invulling worden gemaakt. Dit geldt ook voor de waterhuishouding. In het kader van de planontwikkeling is daarover met het waterschap gesproken. Alleen de uitgangspunten voor een goede watersituatie in het plangebied staan in 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 bepaald.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Het Zand en de Gorzen is ter kennisgeving aan diverse (wettelijke) overlegpartners gestuurd. Verder is door middel van het inzenden van het e-formulier bepaald in hoeverre provinciaal belang aan de orde is. Daarmee is voldaan aan de verplichting die in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat.

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap Hollandse Delta
4. N.V. Nederlandse Gasunie
5. Oasen N.V.
6. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

1. Provincie Zuid-Holland

Reactie:

De provincie vraagt om toezending van aanvullende informatie met betrekking tot de externe veiligheid.

Antwoord:

Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte nog geen volledige onderbouwing op het onderdeel externe veiligheid. De paragraaf externe veiligheid is in het ontwerpbestemmingsplan aangevuld met informatie over het groepsrisico voor het LPG tankstation De Haan. Tevens is een verantwoording groepsrisico opgenomen waarin het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is verwerkt. De toelichting bij het bestemmingsplan, onderdeel externe veiligheid, is hiermee aangevuld. De provincie Zuid-Holland wordt hierover geïnformeerd.

2. Rijkswaterstaat

Reactie:

Rijkswaterstaat heeft in haar reactie het verzoek om haar rol als wegbeheerder, vaarwegbeheerder en waterbeheerder in de toelichting van het plan te noemen.

Antwoord:

In de toelichting zal zoals verzocht melding worden gemaakt van de rollen van Rijkswaterstaat.

Reactie:

Rijkswaterstaat verzoekt om de verkeerseffecten van de nieuwe ontwikkeling op de omliggende (aansluitingen van) rijkswegen A15 en A16 in beeld te brengen. Bij woningbouwontwikkelingen van meer dan 250 woningen binnen 5 kilometer van een aansluiting op de rijksweg dienen deze effecten inzichtelijk te worden gemaakt. Rijkswaterstaat verzoekt het plan hiermee aan te vullen.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Antwoord:

De woningbouwontwikkeling heeft een verkeersgeneratie van circa 1.800-2.100 motorvoertuigen per etmaal, welke zich verspreid over de wegenstructuur binnen Ridderkerk zullen afwikkelen. De verkeersstoenames op het onderliggend wegennet zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Aanvullend zal ook worden gezien welke effecten de verkeersstoename heeft voor de verkeersintensiteiten rond de aansluitingen van het onderliggend wegennet op de omliggende autosnelwegen. Relevant is daarbij vooral de autosnelwegaansluiting van de Rotterdamseweg op de A15 ter hoogte van aansluiting 21. De overige autosnelwegaansluitingen (op de A38/A16) zijn vanwege de grote afstand tot het woongebied minder relevant. Het verkeerseffect van de nieuwe ontwikkeling is op die afstand niet significant. Gezien de relatief ruime opzet van de wegen rondom aansluiting 21, is het uitvoeren van gedetailleerde kruispuntberekeningen niet noodzakelijk. De verkeersstoename van het woongebied heeft een relatief klein effect op de verkeersintensiteiten rondom deze aansluiting. Wel zal kwalitatief worden ingegaan op de effecten van de ontwikkeling ter plaatse van deze aansluiting. Het bestemmingsplan zal hiermee worden aangevuld.

Reactie:

Het verzoek is om in de regels van het artikel 'Water' onder 11.2 aanvullend een lid) op te nemen ten behoeve van het scheepvaartverkeer: "verkeerstekens voor de scheepvaart: 6 meter".

Tevens het verzoek om in het artikel 'Natuur' onder 6.1 toe te voegen "verkeerstekens voor de scheepvaart" en onder 6.2 "verkeerstekens voor de scheepvaart: 6 m".

Antwoord:

De regels worden conform het verzoek van Rijkswaterstaat aangevuld.

Reactie:

Rijkswaterstaat stelt dat uit het plan onvoldoende valt af te lezen dat de buitendijks gelegen gronden (ook) bedoeld zijn voor waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functies, waaronder de afvoer of berging van oppervlaktewater, sediment en ijs. Verzocht wordt een passende dubbelbestemming op te nemen.

Antwoord:

Conform het verzoek van Rijkswaterstaat is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' voor alle buitendijks gelegen gronden opgenomen. Hiermee worden de waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functies geborgd.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

3. Waterschap Hollandse Delta

Reactie:

In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt gesproken over een gemeentelijke rioolwaterzuivering. Opgemerkt wordt dat deze van het waterschap is. Het verzoek is dit in de toelichting aan te passen.

Antwoord:

De zinsnede in paragraaf 2.2 is naar aanleiding van de reactie aangepast.

Reactie:

In paragraaf 4.8 van de toelichting ziet het waterschap graag de rioolwaterpersleiding (noodleiding 500mm) en de effluentleiding (1300 mm) genoemd.

Antwoord:

Naar aanleiding van de overlegreactie zijn beide leidingen zijn opgenomen in paragraaf 4.8.

Reactie:

Regel 3.2.2.d bouwwerk geen gebouw zijnde; Het waterschap heeft diverse objecten die hoger dan 3 meter zijn. Het verzoek is de hoogte aan te passen naar 16 meter (hoogte slibsilo), en tevens aan te geven dat zonnepanelen zijn toegestaan.

Antwoord:

Naar aanleiding van de overlegreactie is het bestemmingsplan aangepast. De maximale bouwhoogte van 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' is verhoogd naar 5 meter. Hieronder vallen ook zonnepanelen. De maximale bouwhoogte van gebouwen is verhoogd naar 10 meter. Slibsilo's worden gezien als gebouw. Aan artikel 3.2.1. van de regels is een nieuw lid toegevoegd. Dit lid regelt dat slibsilo's met een hoogte tot 16 meter, zijn toegestaan.

Hierbij wordt wel opgemerkt dat rekening dient te worden gehouden met de aanwezige dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Deze dubbelbestemming legt beperkingen op ten aanzien van het bouwen in de beschermingszone van de hoogspanningsleiding. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. Dit kan alleen als het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Reactie:

Het waterschap verzoekt artikel 14.2.b (hoogspanning) aan te passen voor het rwzi-terrein zodat het waterschapsbelang en hoogspanningsbelang in evenwicht komt in plaats van dat het hoogspanningsbelang prevaleert.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Antwoord:

Conform de wettelijke vereisten is een beschermingszone voor hoogspanningsleiding opgenomen. Dit is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Van een nadere belangenafweging of aanpassing van de dubbelbestemming kan dan ook geen sprake zijn.

Reactie:

Verzocht wordt op de verbeelding de beschermingszone van de leidingen aan te geven en de geurcontour van de rwzi op te nemen.

Antwoord:

De beschermingszone van de leidingen zal worden opgenomen op de verbeelding en de bijbehorende regeling. De geurcontour wordt echter niet opgenomen op de verbeelding omdat dit niet wettelijk noodzakelijk is. Daarnaast kan deze geurcontour ten gevolge van het bedrijfsproces bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie wijzigen waardoor er een incorrecte geurcontour ontstaat op de verbeelding. Tevens wordt opgemerkt dat er geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt binnen de geldende geurcontour.

4. N.V. Nederlandse Gasunie

Reactie:

De Nederlandse Gasunie heeft aangegeven dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord:

Dit aspect behoeft geen verder aandacht of aanpassingen en is ter kennisgeving aangenomen.

5. Oasen N.V.

Reactie:

Binnen het plangebied ligt een drinkwatertransportleiding. Deze leiding met een doorsnede van 500 mm aan de Rotterdamseweg staat niet op de verbeelding. Het verzoek is de leiding op de verbeelding en in de toelichting op te nemen. Bij de ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met deze leiding en een belemmeringenstrook van 2 x 3 meter. In deze strook mogen geen bebouwing of belemmeringen uit andere hoofde aanwezig zijn.

Antwoord:

Deze leiding inclusief haar belemmeringenstrook zal worden opgenomen op de verbeelding en bijbehorende regels. De leiding zal tevens benoemd worden in hoofdstuk 4.8 van de plantoelichting.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Het Zand en De Gorzen

Reactie:

In het huidige voorontwerp mist Oasen de expliciete bestemming voor de functie van de drinkwatervoorziening. Om die reden verzoekt Oasen bij actualisatie van het plan ook de functies voor de waterwinning expliciet mee te nemen en te bestemmen.

Antwoord:

Ridderkerk neemt vooralsnog alleen het waterwingebied direct op in de regels en verbeelding. De overige beschermingszones ten behoeve van de drinkwatervoorziening (grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone) zijn opgenomen in de toelichting het bestemmingsplan. Daarin zijn de belangen van waterwinning en de rol van de provincie als bevoegd gezag, beschreven. Dit standpunt is per brief op 6 januari 2006 (05/22438/SO) aan Oasen meegedeeld.

6. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Reactie:

De VRR heeft op verzoek van de gemeente advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. In en rond het plangebied zijn drie relevante risicobronnen aanwezig. Voor het bepalen van het resteffect moet rekening worden gehouden met de worstcase incidentscenario's. De VRR adviseert om maatregelen te treffen waarmee de zelfredzaamheid kan worden verhoogd. De regionale Brandweer heeft nog geen advies kunnen uitbrengen over de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. Dit advies moet alsnog worden gevraagd. Tot slot adviseert de VRR om een drietal voorzieningen te realiseren;

1. voorkomen van de aanwezigheid van verminderd zelfredzame personen binnen de 100% letaliteitcontour van het LPG tankstation,
2. het plangebied laten voldoen aan de richtlijnen voor bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening en
3. zorgdragen voor een goede voorlichting en instructie zodat mensen weten hoe te handelen tijdens een calamiteit.

De beschouwde bronnen kunnen leiden tot incidenten die beheersbaar worden geacht. De incidenten vallen maximaal in maatramppklasse III.

Antwoord:

Het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is in de verantwoording van het groepsrisico verwerkt.