

NOTA ZIENSWIJZEN

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning R220312413 / 2022-002168

1. Inleiding

Het ontwerpbesluit 'Omgevingsvergunning R220312413 / 2022-002168' met de daarop betrekking hebbende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing, heeft met ingang van 2 december 2022 tot en met 13 januari 2023 ter inzage gelegen. Ook was het plan elektronisch te raadplegen op de gemeentelijke website. Gedurende de zienswijzetermijn is iedereen in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het ontwerpbesluit. De zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 4 zienswijzen (hoofdstuk 2) op het ontwerpbesluit naar voren gebracht (op volgorde van binnenkomst). Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen. In deze nota zijn onderwerpen uit die zienswijzen samengevat en beantwoord in hoofdstuk 3. Per onderwerp is aangegeven welk nummer van een indiener van een zienswijze daarbij hoort. Ook is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbesluit en/of de daarbij horende ruimtelijke onderbouwing. Tot slot is in hoofdstuk 4 een overzicht opgenomen van de wijzigingen die we doorvoeren naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

2. Overzicht van de inspraakreacties

De volgende zienswijzen zijn gedurende de inspraaktermijn naar voren gebracht:

Reclamant	Indiener(s) zienswijze	Adres	Datum
1.			13-1-2023
2.			13-1-2023
3.			13-1-2023
4.			13-1-2023

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat en beantwoord. Aangezien alle vier de zienswijzen inhoudelijk identiek aan elkaar zijn, vatten we deze een keer samen en beantwoorden we ze in een gezamenlijke reactie. Bij de beantwoording is ook aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van de het besluit en/of de ruimtelijke onderbouwing.

3. Zienswijzen 1 t/m 4

Samenvatting zienswijzen

- 1.1 Reclamanten geven aan dat een integrale belangenafweging ontbreekt. Zowel in de ontwerpverklaring als in de ruimtelijke onderbouwing is gesproken over een 'op zichzelf staande' beoordeling. Volgens reclamanten dient ook de galerijflat aan de westzijde (red. 'Omgevingsvergunning R220312417') te worden meegenomen in de belangenafweging:
 - a. Ze staan vanzelfsprekend in dezelfde straat;
 - b. Ze worden in de Ridderkerkse volksmond "de Blaakflats" genoemd;
 - c. Beide appartementengebouwen zijn eind jaren '50 gelijktijdig gebouwd;
 - d. Hierbij maakte men gebruik van de wederopbouwwet (het plan paste destijds niet);
 - e. Beide worden gelijktijdig gesloopt;
 - f. Voor beide zijn omgevingsvergunningen voor nieuwbouw aangevraagd;
 - g. In de toekomst zal het gebied ook weer in zijn totaliteit worden gezien ervaren;

- h. Stedenbouwkundig vormt het Blaak gebied de overgang van het cultuurhistorische centrum naar het commerciële centrum;
 - i. De watergang “Blaak” die nadrukkelijk aanwezig is volgens de “cultuurhistorische waardenkaart”, is een “zeer hoog gewaardeerde structuur”.
 - j. Ook qua mogelijkheden op het gebied van volkshuisvesting kan het niet los worden gezien van elkaar.
- 1.2 De gemeente heeft volgens reclamanten op 10 januari bij de hoorzitting van omgevingsvergunning R220312417 verklaard dat ze voor het parkeerbeleid van de gehele straat, c.q. de beide ontwikkelingen, integraal gaan beoordelen. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente alle aspecten integraal moet beoordelen. Doen zij dit niet, dan ontstaat er twee kanten: een met een galerijflat en een met zeven grondgebonden woningen;
- 1.3 Reclamanten geven aan het bijzonder te vinden dat de galerijflat tegen het cultuurhistorisch centrum wordt aangebouwd, waar een bijzonder welstandsregime geldt, maar dat dit niet voor de zeven grondgebonden woningen geldt;
- 1.4 De vergunning met binnenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan voor de galerijflat is afgegeven (red. ‘Omgevingsvergunning R220312417’) en hiertegen loopt momenteel een bezwaarprocedure. Er zijn meerdere bezwaren ingediend. Volgens meerdere door belanghebbenden ingeschakelde juristen zijn deze bezwaren steekhoudend. Als de gemeente de bezwaren niet gegrond verklaard zal een langdurig juridisch traject, ingezet worden. Als de gemeente de bezwaren wel gegrond verklaard, dan zal deze ontwikkeling aangepast moeten worden;
- 1.5 De ruimtelijke onderbouwing geeft blijk van weinig omgevingsbewustzijn. Een goede ruimtelijke onderbouwing is vereist om buitenplans af te wijken. De volgende onjuistheden zijn volgens reclamanten opgenomen in de onderbouwing:
- a. De onderbouwing spreekt over drie appartementencomplexen in de huidige situatie. Dit is niet juist, het betreffen twee portiekflats;
 - b. Het stelt dat de Blaak een doodlopende weg is voor autoverkeer. Ook dit is onjuist. De Blaak heeft ontsluiting via de Benedenrijweg, Kerkstraat en de Schepenstraat;
 - c. De onderbouwing oordeelt dat deze ontwikkeling stedenbouwkundig aansluit bij de naastgelegen rijwoningen aan de Blaak. Echter, het ontbeert een beschrijving van de aansluiting met haar andere zijde; de beoogde galerijflat.
 - d. Ook ontbeert het rapport een beoordeling van wat er achter, voor en in de omgeving van de ontwikkeling gepositioneerd is;
 - e. Het bouwplan ligt aan de zijde van de Schepenstraat (westzijde) 1,29 meter buiten het bouwvlak (is gelegen op de gronden met de bestemming tuin);
 - f. Wat de onderbouwing ook niet vermeldt, is dat de andere ontwikkeling aan de zijde van de Schepenstraat ook buiten het bouwvlak is gelegen. Wat doet dit met het totale beeld van de Schepenstraat? En wat voor invloed heeft dit op de verkeersveiligheidssituaties (auto's fietsers, vuilniswagens, voetgangers)?
 - g. De voordeur van de hoekwoning bevindt zich direct aan deze smaller wordende ontsluitende Schepenstraat.
- 1.6 Ook stellen reclamanten vast dat er bij de ontwikkeling uitgegaan is van een onjuist peil. Op grond van de definitie in het bestemmingsplan dient het peil van de naastgelegen straat/weg aangehouden te worden. Dit is niet gedaan. De effecten hiervan zullen schade aanrichten aan de percelen van reclamanten;
- 1.7 Ook verdient de aansluiting bij de gemeentelijke Woonvisie meer aandacht dan er wordt geschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Volgens die woonvisie is er vraag naar woningen voor senioren, starters en woonconcepten waarbij wonen en zorg is gecombineerd. Aangezien de woningen 101 m² groot zijn, verdeeld over drie verdiepingen, lijkt niet te worden aangesloten bij de doelgroepen waar de behoefte het grootst is. De conclusie dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ambities uit de woonvisie is dan ook onjuist en lijkt dan ook opportunistisch;

- 1.8 De ruimtelijke onderbouwing stelt dat de planlocatie niet is gelegen op een plek die cultuurhistorisch van belang is. Ze baseert zich hierbij op de cultuurhistorische waardenkaart. Er is volgens reclamanten echter voorbij gegaan dat men bij het opstellen hiervan bestaande waarden in kaart zijn gebracht. Het advies aan de gemeente is om aangetaste waarden te onderzoeken en te herstellen. Juist de omgeving Blaak leent zich hiervoor. Helaas is dat in zijn geheel niet gebeurd. De voorgenomen ontwikkeling maakt dat ook voor toekomstige generaties onmogelijk.

Beantwoording gemeente

- 1.1 Een integrale belangenafweging heeft wel degelijk plaatsgevonden. Die afweging heeft ambtelijk plaats gevonden in vooroverleggen met Wooncompas, voorafgaand aan de ter inzage legging van de ruimtelijke onderbouwing. Daarbij adviseert de gemeente over de stedenbouwkundige opzet, waarbij we ook het belang van Wooncompas in ogenschouw nemen. Wooncompas wil meer woningen bouwen, omdat er meer vraag is naar woningen. Er is uiteindelijk gekozen voor een trapsgewijze en gelijdelijkere overgang van het centrum richting de Ringdijk, om meer aansluiting te vinden bij de cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Hierbij neemt het aantal woningen af. Met Wooncompas bekijken we daarom de mogelijkheden om op andere locaties meer woningen te realiseren. Ook heeft de afweging plaatsgevonden in het college, aangezien het plan ter inzage heeft gelegen. Reclamanten hebben gelijk dat de belangenafweging niet is opgenomen in paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing. We verduidelijken paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing dan ook op dit punt;
- a. Een belangenafweging staat los van het feit dat twee procedures (mogen) worden doorlopen. De aanvrager bepaalt altijd welke procedure hij wil doorlopen. De belangenafweging heeft er uiteindelijk toe geleid dat Wooncompas een principeverzoek heeft ingediend voor het plan (blok 1), omdat Wooncompas moet afwijken van het nog geldende bestemmingsplan 'Centrum';
 - b. De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan;
 - c. De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan;
 - d. De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan;
 - e. De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan;
 - f. De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan;
 - g. Het feit dat er twee ruimtelijke procedures worden doorlopen, betekent niet dat het gebied niet in zijn totaliteit is bekeken. Zoals blijkt onder 1.1, heeft er een belangenafweging plaatsgevonden, waarna door Wooncompas is gekozen om twee ruimtelijke procedures te doorlopen. De ingediende zienswijze heeft alleen betrekking op blok 1 (zeven rijenwoningen);
 - h. Onderzoek is gedaan naar de cultuurhistorische waarden, waaronder ook die van en nabij het centrum. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven (paragraaf 4.2.1) is het plangebied van de zeven rijenwoningen niet cultuurhistorisch waardevol en is geen onderdeel van het historisch centrum. Uiteraard zijn er in de omgeving wel cultuurhistorische waarden aanwezig. Zoals blijkt uit het antwoord onder 1.1, is aansluiting gezocht bij de cultuurhistorische waarden. Ook is in paragraaf 4.2.1 al beschreven dat het plan geen negatief effect heeft op de doelstellingen wat betreft het conserveren van de nabij gelegen plekken die wél een cultuurhistorische status hebben;
 - i. De door reclamanten benoemde zeer hoge cultuurhistorische waarden van de watergang 'Blaak' zijn op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een gebied met hoge waarden. Deze hoge waarden blijven ook met voorgenomen plannen intact, zoals ook blijkt uit het antwoord onder 1.1 onder h;
 - j. Zoals blijkt onder 1.1, heeft er een belangenafweging plaatsgevonden, ook op het gebied van volkshuisvesting;
- 1.2 In de ruimtelijke onderbouwing is een motivering gegeven dat het plan op het gebied van parkeren voldoet. Uit paragraaf 4.3.2 blijkt dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan nu gereserveerd. Er waren tien parkeerplaatsen gereserveerd, daar waar er nu maar zeven parkeerplaatsen nodig zijn. De

beoordeling voor dit plan heeft daarmee al plaatsgevonden. Dat staat los van een integrale beoordeling van het parkeerbeleid voor de Blaak;

1.3 Ieder plan waarvoor men een vergunning aanvraagt, wordt beoordeeld in de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst daarbij aan het bestaande welstandbeleid. Dat is ook gebeurd voor dit plan, waarbij de commissie heeft afgegeven dat het plan niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

De bijbehorende motivering is: *'De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de criteria zoals die hier gelden en in de Welstandsnota van de gemeente Ridderkerk zijn opgenomen. Het plan is zorgvuldig ontworpen, voegt zich op een logische en passende wijze in deze omgeving en heeft een hoogwaardige uitvoering met de nu beoogde detaillering, materiaal en kleurkeuze.'* In de Welstandsnota is bepaald dat het bijzondere welstandsregime geldt voor het gebied rondom de Kerk singel en is gericht op het behoud van het monumentale karakter van die bebouwing en niet voor de bebouwing binnen het plangebied;

1.4 De reactie ziet op een ander plan (blok 2), waarvoor een andere ruimtelijke procedure geldt. De reactie is gezien voorgaande ter kennisname aangekomen;

1.5 We passen de ruimtelijke punten op enkele punten aan.

a. Er is sprake van twee appartementencomplexen van Wooncompas. We passen paragraaf 1.1 hier op aan;

b. De Blaak loopt aan de westzijde richting het centrum wel degelijk dood. We vullen paragraaf 2.1 aan, waarbij aangegeven dat de Blaak aan de oostzijde bereikbaar is via de Benedenrijweg. Halverwege de Blaak, aan de zuidzijde, kan men via de Schepenstraat ook de Kerksteeg en Kerk singel bereiken. De Kerkstraat is een niet bestaande weg in Ridderkerk;

c. Zoals aangegeven onder het antwoord van 1.1, passen wij paragraaf 2.2 aan. We voegen een stedenbouwkundige motivering toe;

d. We vullen paragraaf 2.1 van de ruimtelijke onderbouwing aan. We gaan uitgebreider in op de omgeving van het plangebied en updaten enkele figuren (afbeeldingen);

e. Het klopt dat aan de westzijde het bouwvlak wordt overschreden. Deze ruimtelijke onderbouwing, die deel uit maakt van een aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning, is dan ook het middel om af te wijken van het bestemmingsplan;

f. Zoals aangegeven onder het antwoord van 1.1, passen wij paragraaf 2.2 aan. We voegen een stedenbouwkundige motivering toe, waarbij we ook ingaan op hoe de toekomstige bebouwing zich verhoudt tot de Schepenstraat;

g. De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan;

1.6 Het klopt niet dat we het peil van de naastgelegen straat/weg moeten aanhouden. In bestemmingsplan 'Centrum' is bij peil het volgende begrip opgenomen:

1.38 peil

a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen op een afstand van 5 m of minder uit de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied': de hoogte van die weg;

b. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen op een afstand van meer dan 5 m uit de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied': de gemiddelde hoogte van het aangrenzend terrein.

Aangezien de weg zich op bijna 5,5 meter afstand van het gebouw bevindt, moeten we de peilhoogte van het aangrenzende terrein aanhouden. Het peil van het gebouw is bovendien vastgesteld op 0,75 meter – N.A.P.. Dit is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De peilhoogte van het bestaande gebouw ter plaatse van de hoofdentrees van de portieken zijn 0,65 meter – NAP. Uit de zienswijze blijkt niet waarom een ander peil schade aanricht aan de percelen van reclamanten;

1.7 Er waren 16 huurappartementen. Dit woningaantal brengt Wooncompas in overleg met de gemeente naar beneden, naar zeven rijwoningen. In plaats van dat we de woningvoorraad verhogen, wordt deze verlaagd (zie voor het waarom het antwoord onder 1.1). Het is dan ook niet logisch om in te zetten op andere type woningen dan huurwoningen, aangezien Wooncompas de eigenaar is. Overigens gaat het om grondgebonden huurwoningen, daar waar Wooncompas deze minder in haar portefeuille heeft.

Ook verhogen we het aantal grondgebonden woningen in het centrum, daar waar er nu veel appartementen zijn (72%). Veel huurders van Wooncompas zijn jongeren, maar ook senioren. Tot slot is in de Woonvisie uitgesproken om de herstructurering voort te zetten in het centrum. Dat doen we met deze opgave;

- 1.8 Het klopt dat de cultuurhistorische waardenkaart uitgaat van bestaande waarden. Die waardenkaart is niet opgesteld om te kijken welke waarden in het verleden aanwezig waren. Aangezien veelal nieuwe bebouwing is gerealiseerd, ligt het op dit moment niet in de planning om aangetaste waarden te onderzoeken en te herstellen.

4. Wijzigingen ruimtelijke onderbouwing

- We passen paragraaf 1.1. van de ruimtelijke onderbouwing aan. Er is sprake van twee appartementencomplexen.
- We vullen paragraaf 2.1 van de ruimtelijke onderbouwing aan. Aan de oostzijde is de Blaak bereikbaar via de Benedenrijweg. Halverwege de Blaak, aan de zuidzijde, kan men via de Schepenstraat ook de Kerksteeg en de Kerk singel bereiken. Daarnaast gaan we uitgebreider in op de omgeving van het plangebied en updaten we enkele figuren (afbeeldingen);
- We voegen een belangenafweging en stedenbouwkundige motivering toe aan paragraaf 2.2. van de ruimtelijke onderbouwing. Daarbij gaan we ook in op hoe de toekomstige bebouwing zich verhoudt tot de Schepenstraat;