

Zienswijze R1

Van:



Aan: Info ODMH

Onderwerp: Zienswijze Publicataie van Ontwerp Bestemmingsplan De Twee Gebroeders ,Nieuwerkerk ad IJssel

Opvolgingsmarkering: Opvolgen

Markeringsstatus: Gemarkeerd

Geacht college,

Op donderdag 19 september j.l heeft het college een ontwerp bestemmingsplan ter inzage op het gemeentehuis liggen. Met dit schrijven wil ik mijn zienswijze hieromtrent kenbaar maken.

1. In de huidige situatie kijk ik over het gebouw van de Rabobank heen. In de nieuwe situatie wordt het pand echter hoger, waardoor mijn vrije uitzicht wordt belemmerd.

Dit geldt ook voor de open lichtinval, zonneschijn, die dan beduidend minder zal worden. Ook vervalt hiermee mijn privacy, omdat er op korte afstand appartementen gerealiseerd worden waardoor ik inkijk zal krijgen.

2. Door een vermeerdering van het aantal inwoners rondom het project, wordt de parkeergelegenheid voor de huidige aantal inwoners, en bezoekers van de winkels c.q. horeca minder.

Ook de bezoekers van het toekomstige zorgcentrum zullen vele parkeerplaatsen gaan innemen.

Er is steekproefsgewijs een toetsing gedaan maar de ervaring wijst uit dat regelmatig de parkeerplekken rondom het gebouw van de Rabobank bezet zijn en ik mijn auto niet in

de nabije omgeving van mijn woning kwijt kan. Dit parkeerprobleem wordt mijn inziens alleen maar groter.

3. Mede door de hoogte van het gebouw en de bovengenoemde ongemakken die hier uit voortkomen vrees ik voor waardevermindering van mijn woning.

Ik verzoek bovenstaande zienswijze in het proces van het bestemmingsplan mee te nemen.

Met vriendelijke groet,



10 oktober 2019

Zienswijze R2

Van:

Aan: Info ODMH

Onderwerp: Re: De twee gebroeders (Selmond doorgestuurd naar BWT)

Opvolgingsmarkering: Opvolgen

Markeringsstatus: Gemarkerd

Nog een opmerking die ik was vergeten te noemen:

Het plan voorziet ook in het verplaatsen van een aantal bomen.

Toen een paar jaar geleden een van de burens verzocht om een boom te verplaatsen, ivm makkelijker parkeren op eigen erf, is dit door de gemeente afgewezen.

Het zou vreemd en van een grote willekeur getuigen als het verzoek wel wordt gehonoreerd als een projectontwikkelaar dit vraagt, maar een eigen bewoner niet.

Met vriendelijk groet,

Op 7 okt. 2019, om 14:49 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Geachte dames en/of heren,

De plannen voor herinrichting cq nieuwbouw van de Twee Gebroeders zijn onlangs aan buurtbewoners gepresenteerd en inmiddels is [REDACTED] end.

Als direct betrokkene, ik woon [REDACTED] voor zie ik als deze plannen ongewijzigd doorgaan een grote impact op onze woon- en leefomgeving.

- Het huidige gebouw bestaat uit 2 lagen, terwijl het nieuwe gebouw zal bestaan uit 4 lagen. Dus 2 keer zo hoog. Bovendien zijn de buitenmaten aanzienlijk meer. T.o.v. het bestaande gebouw wordt het dus een hele kolos en zoals het ontwerp nu staat, wordt in veel tuinen aan het Prins Alexanderpad veel zon weggenomen en bovendien de privacy van ons en diverse aanwonenden verdwenen. Het plan zoals nu voorligt, heeft dus een grote impact op de omwonenden.
- Door de 42 appartementen moeten een nieuwe parkeergelegenheid worden gecreëerd. Hierin wordt voorzien middels nieuwe parkeergelegenheid aan het Burgemeester Van De Meulenpad. Dit is onwenselijk. Dit betekent voor de bewoners van de aangrenzende tuinen heel veel uitlaatgassen en extra fijn stof, terwijl dit gebied al een te hoge concentratie heeft gemeten. Bovendien betekent dit een hinderlijke geluidsoverlast. Ook gebruikt veel schooljeugd dit pad onderweg naar school dan wel naar huis. Om in de nauwe ingang parkeerplaatsen te creëren is dus om meerdere redenen onwenselijk.
- Ik woon ruim 10 jaar en de gedane meting van de parkeerplaatsen is wel heel optimistisch.
- Zoals aangegeven betekent 4 woonlagen dat voor veel uren per dag de zon is weggenomen. Door de ligging van de tuin hebben we al niet zoveel zonuren. Zoals Stebru heeft laten berekenen, betekent het dat wij in een groot deel van het jaar iets meer dan 2 uur zon in de tuin overhebben. Dat vind ik onacceptabel.
- Nu kunnen de kinderen probleemloos in het Prins Alexanderpad spelen. Door de sterk toegenomen verkeersaanbod betekent het dat dit een stuk gevaarlijker is geworden.
- Ik heb ons huis 10 jaar geleden gekocht toen er nog een Rabo was en geen sprake was van een nieuwbouwflat 2x zo hoog als de bestaande bouw. Ik voorzie dat de waarde maar ook mijn woongenot met dit nieuwe plan fors afneemt. Ik verzoek u dan ook rekening te houden met de belangen van uw bewoners.

Zienswijze R2

- Er is voorzien dat er ook geheid moet worden. Kunt u de bewoners garanderen dat alle eventuele schade door het heien en de enorme bouwkraan zonder vertraging en jarenlange procedures worden vergoed? In veel gevallen wordt aansprakelijkheid beperkt door gebruikmaking van een relatief lege project BV.

Dit is samengevat mijn zienswijze op het plan. Ik heb geen bezwaar als er woningen komen in het ex-Rabo kantoor, maar niet zo hoog als voorgesteld. Met 2 of max 3 woonlagen wordt een grootdeel van de verwachte overlast weggenomen. De parkeerproblemen zijn met minder woningen beperkt, omdat het gebouw toch moet worden gesloopt, kan er bovendien een ondergronds parkeergarage worden gebouwd.

Als de plannen ongewijzigd doorgaan, is dit een aanmerkelijke verslechtering van het woongenoot en leefomgeving van de direct omwonenden. Alternatief: een veel kleiner en lager gebouw.

Met vriendelijke groet,



2912 AP Nieuwerkerk aan den IJssel

Zienswijze R3

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 7 oktober 2019 21:33
Aan: Info ODMH
Onderwerp: De 2 gebroeders

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Goedenavond.

Hierbij wil ik graag mijn zorg rondom de nieuwbouw van de 2 gebroeders weergeven.

1 parkeergelegenheid. Te weinig. Het lijkt goed berekend, maar bezoekers zorgcentrum, visites, bezoekers winkels, bewoners, het gaat problemen geven.

2 enorm gebouw. Te hoog. Voor woningen rondom, minder zon en licht, aankijken tegen muur, inkijk, uitzicht kwijt

3 Er wonen veel kleine kinderen op het alexanderpad. Hoe is het met de veiligheid van buiten spelen, met betrekking tot verkeer en speelruimte.

4 De groenvoorziening. Veel straat en steen. Er zou meer groen in het plan opgenomen moeten worden. Aanvullend hierop, het gebouw komt te dicht op de appartementen dorrestein, wat de ruimtelijke sfeer van onze wijk niet ten goede komt.

Hoop dat er met aandacht naar deze punten gekeken kan worden. Het leeft onder veel bewoners.

Met vriendelijke groet [REDACTED]



I19.003475 / 18/10/2019

Gemeente Zuidplas

AANGETEKEND

Gemeente Zuidplas

t.a.v. College B & W

Postbus 100

2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Contactpersoon

Dhr. G.J. Hingstman

0592382039

g.hingstman@unive.nl

Datum

17 oktober 2019

Ons kenmerk

294/10968149

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Twee Gebroeders

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten de heer en mevrouw [REDACTED] woonachtig aan de [REDACTED] te Nieuwerkerk aan de IJssel, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het door uw college ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning De Twee Gebroeders. Cliënten kunnen zich niet (geheel) vinden in uw ontwerpbesluiten en wijzen u ter onderbouwing op het volgende.

Het belang van cliënten

Cliënten vrezen er voor dat de voorgestane bouw zal leiden tot een ernstige vermindering van het woon- en leefgenot. Zij menen dat hiervoor te weinig aandacht is geweest binnen de ruimtelijke onderbouwing en stellen dat alleen daarom al sprake is van een onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd besluit. Cliënten wijzen hier specifiek op de ernstige vermindering van zonlicht, het afnemen van de privacy en het ontstaan van verkeer- en parkeeroverlast. In het navolgende zal dit nader worden uitgewerkt.

Naar mening van cliënten kunnen veel van de hieronder genoemde (en bij veel buurtgenoten levende) bezwaren weggenomen worden door het huidige plan terug te brengen van 4 naar 2 woonlagen en van 42 naar 12 appartementen. Een dergelijk plan is ook beter passend in de omgeving.

Het bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden dan noodzakelijk en ruimtelijk gewenst is

Als er een concreet bouwplan aanwezig is, hetgeen hier het geval is, dan dient het bestemmingsplan niet meer mogelijk te maken dan dit concrete bouwplan. Op die wijze wordt rechtszekerheid geboden aan omwonenden. Dat gebeurt hier echter niet. U legt een

ontwerpbestemmingsplan ter inzage met een algemene bestemming, met de mogelijkheid voor meer appartementen dan gepland, zonder een duidelijk bouwvlak en zonder een duidelijke uitleg hoe het specifieke plan zich verhoudt tot de aspecten privacy en lichtinval.

Dat betekent dat er een planologisch kader wordt gecreëerd waarbinnen een ander, nog omvangrijker plan gerealiseerd kan worden. Er worden dus ruimere mogelijkheden geboden dan nodig is. Ter illustratie wijs ik u er op dat er een bouwplan ligt voor 42 woonappartementen. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid voor realisatie van 56 appartementen. Het nut en de noodzaak voor die verruiming wordt nergens uitgelegd.

Binnen de motivering (lee ruimtelijke onderbouwing) van het plan wordt echter wel uitgegaan van het concrete bouwplan met 42 appartementen. Dat is bijvoorbeeld terug te zien in de motivering van het onderdeel parkeren. Daar wordt gewerkt met de cijfers van het concrete bouwplan.

Onterecht want het bestemmingsplan kent de mogelijkheid tot realisatie van meer appartementen. Er zal daarom redelijkerwijs gerekend moeten worden met het maximale aantal appartementen dat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Bovendien mag er zorgvuldigheidshalve binnen dit onderdeel geen rekening worden gehouden met de soort appartementen (huur/koop, prijsklasse) die er gerealiseerd zouden moeten worden. Het bestemmingsplan legt hier namelijk geen enkele voorwaarde in op waardoor de maximale mogelijkheden dienen te gelden als uitgangspunt.

Dat geldt ook voor bijvoorbeeld de bezonningsstudie. Die gaat uit van het bouwplan terwijl het bestemmingsplan ruimtelijk beschouwd meer mogelijkheden biedt door opname van een groter bouwvlak en een hogere maximale bouwhoogte.

Dit maakt dat de ruimtelijke onderbouwing op dit moment niet kan dienen als zorgvuldige onderbouwing van het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. In het onderstaande wordt meer specifiek ingegaan op de verschillende onderdelen.

De massaliteit van het gebouw

Het aanvankelijke plan was realisatie van een gezondheidscentrum met twee bouwlagen. Dat wordt nu een gebouw met vier bouwlagen met op de hoeken vier massale koppen met balkons waarbij het gebouw aan de voorzijde doorloopt tot aan vrijwel de huidige parkeerplaatsen (zie ter illustratie de foto van de camper en bestelauto op de volgende pagina). Cliënten stellen vast dat dit een overweldigend en dominant effect heeft op de naastliggende woningen in het algemeen en op die van cliënten in dit geval in het bijzonder. Het doet grote afbreuk aan hun woon- en leefomgeving. Waar zij eerst woonden naast een bescheiden bankgebouw, waar het rustig was en waar in het weekend geen activiteiten waren, wonen zij straks naast een gezondheidscentrum met veel meer activiteiten en met heel veel woningen er boven. Deze woningen hebben bovendien

directe inkijk in hun woning en tuin. Dat leidt niet tot een vermindering van privacy maar tot het volledig verdwijnen van privacy. U heeft daarvoor binnen uw besluitvorming geen oog gehad hetgeen cliënten onzorgvuldig noemen. Daar komt bij dat veel van deze appartementen zeer dichtbij en hoog aanwezig zijn waardoor cliënten ook geluidsoverlast zullen ervaren. Ook voor dit aspect heeft u ten onrechte geen aandacht gehad.



Op de voorgaande foto ziet u links het oude Rabobankpand, rechts daarvan het van der Meulenpad. Er zitten twee woningen tussen de woning van client en het nieuwe zeer kolossale project.

Het Van der Meulenpad wordt een rijweg met parkeerplaatsen

Hieronder ziet u een foto van het voetpad dat pal naast de buitenmuur van de burens van cliënten op nummer [REDACTED] ligt, het Burgemeester van der Meulenpad. Op dit voetpad ontsluit de brandgang die de achtertuin van cliënten ontsluit. Cliënten wijzen er op dat op grond van uw plannen dit voetpad wordt gewijzigd in openbare weg waaraan in totaal 18 parkeerplaatsen zullen komen te liggen. Cliënten stellen vast dat hierdoor een onveilige situatie ontstaat doordat de brandgang dan ontsluit op een doorgaande weg die onoverzichtelijk is door de aanwezige parkeerplaatsen. Een zeer ongewenste en gevaarlijke situatie voor onder andere fietsende, schoolgaande kinderen. Bovendien heeft dit negatieve gevolgen voor de woon- en leefomgeving doordat er een toename is van geluidsoverlast, stankoverlast en er extra vervuiling door fijnstof, hetgeen weer schadelijk is voor de gezondheid.



Het nu al aanwezige tekort aan parkeerplaatsen groeit

De J.A. Beijerinkstraat is voor een plaats als Nieuwerkerk aan de IJssel nu al aan te merken als een drukke straat. Regionale bussen gaan door de straat, de bevoorrading van de vrachtauto's voor de winkelcentra komen door deze straat en de parkeerdruk is nu al enorm door de nabijheid van winkelcentrum Dorrestein en te weinig parkeerplaatsen in de Kleine Vinkstraat en Alexanderlaan. Cliënten kunnen in de avond regelmatig de auto niet voor de deur kwijt. Er zijn aan de zijde van cliënten parkeerhavens voor de woningen. Tussen die havens worden nu vaak auto's geparkeerd terwijl dit formeel geen parkeerplaatsen zijn. Er is in de huidige situatie dus reeds een parkeerprobleem. Bovendien worden de laatste jaren met regelmaat spiegels van geparkeerde auto's geraakt omdat het simpelweg te druk is in dit deel van de Beijerinkstraat.

In het ontwerpbestemmingsplan is, zoals hiervoor aangegeven, het Burgemeester van der Meulenpad gewijzigd van een voetpad naar een rijweg om zo tegen de zijgevel van het gezondheidscentrum, 18 parkeerplaatsen bereikbaar te maken. Deze parkeerplaatsen worden naast elkaar geprojecteerd hetgeen in - en uitparkeren moeilijk en gevaarlijk maakt voor lopende en fietsende passanten. In het bijzonder voor de kinderen die uit de brandgang komen fietsen die halverwege dit Burgemeester van der Meulenpad ligt.

Bovendien wordt dit Burgemeester van der Meulenpad intensief gebruikt door fietsende scholieren van Thorbecke VO dat achter het Alexanderpad ligt. Gelet op deze feiten en omstandigheden is het vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid zeer ongewenst om het huidige voetpad te veranderen in een rijweg waaraan veel parkeerplaatsen liggen.

Van buiten spelende kleuters en kinderen op het Burgemeester van der Meulenpad zal vanuit veiligheidsoverwegingen al helemaal geen sprake meer zijn als uw plannen doorgaan hetgeen een enorme inperkingen van de woon- en leefkwaliteit voor huidige- en toekomstige bewoners betekent. Ook, en dat is al eerder opgemerkt, zullen fietsers komende uit de brandgang (in de tuinen zijn de bergingen ondergebracht o.a. voor fietsen) tegen gevaarlijke situaties aanlopen. U heeft daar ten onrecht geen, of onvoldoende aandacht voor gehad in uw belangenafweging.

Het is nu al jaren lastig om voldoende parkeerruimte te faciliteren in een omgeving waar het parkeren zonder de geplande appartementen al een enorme uitdaging is. De huidige praktijk is dat auto's dusdanig worden geparkeerd dat ze de oprit van cliënten bijna blokkeren. Op die manier is het inrijden van de oprit vanaf de kant Alexanderlaan- J.A. Beijerinkstraat onmogelijk en komt het zelfs voor dat de oprit in het geheel niet verlaten kan worden.

Momenteel is de parkeeroverlast dus al enorm en cliënten vrezen er voor dat het straks tot zeer onaangename situaties gaat leiden. Zij menen dat het onderzoek dan ook geen recht doet aan de feitelijke situatie. Dat klemmt temeer daar binnen het onderzoek wordt uitgegaan van 42

appartementen terwijl het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot realisatie van 56 appartementen. Het onderzoek vormt daardoor sowieso geen goede onderbouwing voor het ontwerpbestemmingsplan.

De nu al drukke J.A. Beijerinkstraat, zal nog drukker worden. Zeker als de parkeerders van het van het Burgemeester van der Meulenpad willen invoegen op de J.A. Beijerinkstraat. Ook zal het zicht vanwege het doorlopende nieuwe gebouw aanzienlijk worden verslechterd.

Toenemende geluidsoverlast

De aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de achtertuin en slaapkamer van cliënten, zal leiden tot meer overlast 24 uur per dag en 7 dagen in de week. Nog afgezien van de mensen die lopen naar en van hun auto's. Ook voor dat aspect is binnen uw belangenafweging geen aandacht geweest.

Waardevermindering van de woning

Cliënten zijn 10 jaar terug bewust verhuisd naar de huidige woning. Er was een situatie met veel privacy en voldoende rust. Op grond van uw huidige plannen wijzigt de woonsituatie aanzienlijk. Het tweelaags kantoorgebouw van de Rabobank met weinig activiteiten door de week en geheel niets in het weekend, maakt plaats voor een vierlaags gebouw waarvan in de bovenste 3 lagen woningen worden gerealiseerd. Een veel drukker situatie met meer verkeer en geluid. Omdat het nieuwe gebouw bovendien doorloopt tot aan de eerder in dit stuk aangegeven bestaande parkeerplaatsen aan de J.A. Beijerinkstraat, wordt het uitzicht zowel vanaf de straatzijde als tuinzijde van de woning van cliënten ook significant anders. Dit heeft niet alleen invloed op lichtinval en zorgt niet enkel voor geluidsoverlast, maar leidt ook tot een waardedaling van de woning. Uit de stukken blijkt niet dat naar dit aspect onderzoek is gedaan. Een planschaderapportage was op zijn plaats geweest. Zeker gezien de vele woningen die dit zal treffen.

Minder zonlichturen door schaduwwerking van het gebouw

Het bedrijf Prevent Adviesgroep heeft onderzoek gedaan naar de effecten van het nieuwe gebouw op schaduwwerking t.a.v. de woning van belanghebbenden. Het resultaat hiervan is, zo concluderen cliënten, dat zij met name in het voor- en naseizoen zonuren moeten inleveren. Ook dit heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat van cliënten. Met name in het voor- en naseizoen verdwijnt de mogelijkheid om in de tuin te zitten hetgeen ook leidt tot een waardedaling van de woning.

Overigens vragen cliënten zich af of de berekening juist is omdat het tweelaags gebouw al redelijk wat schaduwmomenten geeft terwijl dit niet uit het onderzoek blijkt.

Wat sowieso niet correct is, is dat het bedrijf niet is uitgegaan van de maximale planmogelijkheden maar van het gepresenteerde bouwplan. De berekening kan daardoor niet dienen als onderbouwing voor het bestemmingsplan.

Verlies aan privacy

Al in het voorgaande is opgemerkt dat de bouw van een appartementencomplex met 3 verdiepingen een ernstige inbreuk doet op de privacy van cliënten. Meer in het bijzonder wijzen cliënten er op dat het huidige bouwplan ziet op realisatie van minimaal 9 appartementen van meer dan 100m² met een balkon van waaraf er een direct zicht is op de achtertuin, de woonkamer en de slaapkamers van cliënten.

Zeker gelet op deze invulling zorgt dit voor een fors verlies aan privacy. Een te groot verlies van privacy zo stellen cliënten. Van bovenaf zullen de toekomstige bewoners neerzien op de tuin en woning van cliënten waardoor het woon- en leefklimaat zeer negatief wordt aangetast. U zult hier binnen uw belangenafweging meer aandacht voor moeten hebben en wat cliënten betreft zult u de plannen moeten aanpassen. Volledigheidshalve wijzen cliënten er op dat ook dit aspect zorgt voor een forse daling van de waarde van de woning.

Onveilige situatie voor kinderen

Zoals eerder in dit stuk al gemeld komt de brandgang waaraan de achtertuin van cliënten grenst, uit op het Burgemeester van der Meulenpad, dat op grond van uw plannen een weg met parkeerplaatsen moet worden. Cliënten vrezen voor de vele komende en gaande auto's en de in- en uitparkerende auto's. Hier moeten kinderen door heen zien te laveren. Dat zorgt voor een onveilige situatie, zeker bij schemer en gladheid in de wintermaanden. Daarvoor is binnen de belangenafweging onvoldoende aandacht geweest.

Het aanwezige groen verdwijnt

Dorrestein, de J.A.Beijerinkstraat en het Burgemeester van der Meulenpad dreigen te worden omgetoverd in een grote stenen parkeerplaats. Dat past in het geheel niet in het dorpse karakter ter plekke maar zorgt er ook voor dat minder regenwater kan infiltreren. Een toename van verharding staat dan ook haaks op belang om hemelwater ter plekke in de bodem te infiltreren. Cliënten achten het noodzakelijk dat er een plan komt waar groen en onverharde stukken een wezenlijk onderdeel vormen. Dat doet recht aan het dorpse karakter en meer recht aan het milieu.

Sociale onveiligheid

In het huidige bankgebouw zit een trafohuisje. Dit zal straks een apart bouwwerk vormen doordat het niet wordt opgenomen in de nieuwe bebouwing. Door de nabijheid van een openbare middelbare school hebben cliënten nu reeds vervelende ervaringen met scholieren en brommers die zich ophouden/verstoppin in de hoeken van het uitpandige huisje. Er wordt gedeald, rotzooi gemaakt en vuilnis en lachgaspatronen achtergelaten en het leidt al zeer geruime tijd tot een zeer

ongewenste situatie. Rechte zichtlijnen zijn dooromwonenden nadrukkelijk aan de orde gesteld om dergelijke sociale onveiligheid te voorkomen maar hebben in de plannen geen plaats gekregen. Het besluit is op dit onderdeel onzorgvuldig te noemen.

12.De door de gemeente gepubliceerde stukken bevatten geen ontwerp- en/of inrichtingsplan

Betrokken bewoners en burgers moeten kennis kunnen nemen van de plannen van de gemeente. Er is nu sprake van incomplete informatie. Het bestemmingsplan is in te zien maar dat geldt niet voor het ontwerp- en inrichtingsplan. Cliënten stellen dat dit alsnog dient te gebeuren.

Milieuaspecten

Cliënten stellen dat er lichtvaardig wordt omgegaan met de toename van bewegingen en overlast als gevolg van het plan. Vanuit gezondheidsoverwegingen is een onafhankelijke meting en communicatie van de resultaten een must. Dat ontbreekt thans.

Uw college draagt uit het heel belangrijk te vinden om te anticiperen op klimatologische ontwikkelingen en moedigt dan ook iedere inwoner aan om verharding in de tuin te vervangen door groen. Sterker nog, er staat een premie op als tuintegels worden ingeruild voor groen. Dit staat natuurlijk haaks op uw plan om rond het nieuwe complex nog meer parkeerplaatsen te creëren. Nu al staan de achtertuin van cliënten en de brandgang na een hevige regenbui vol plassen. Dit wetende en wetende regen in de toekomst heviger en langduriger zal worden, is meer groen en dus minder verharding absoluut noodzakelijk.

Ten slotte vragen cliënten zich af of de plannen wel doorgang kunnen vinden gelet op de recente ontwikkelingen inzake de Programmatische Aanpak Stikstof. Het plan zal leiden tot een toename aan stikstof en onbesproken blijft hoe met deze toename omgegaan zal moeten worden. Cliënten verzoeken u hier helderheid over te verschaffen.

Schrappen inspraakprocedure door B&W Gemeente Zuidplas

Cliënten wijzen er op dat u voorafgaand aan de ontwerpfasen geen inspraakprocedure heeft georganiseerd. De ontwikkelaar heeft wel informatie verstrekt, maar daar heeft men slechts kennis van kunnen nemen. Cliënten vinden dat er daardoor onvoldoende aandacht is geweest voor de belangen van omwonenden. Hetgeen wordt omschreven binnen de toelichting onder paragraaf 6.2. onder het kopje participatie is dan ook niet juist.

De initiatiefgroep waarover wordt geschreven heeft alleen maar gehoord en kan niet namens of voor omwonenden spreken. Uw college gaat nu uit van de plannen van de ontwikkelaar Stebru en betreft niet de bewoners. Bewoners en belanghebbenden worden feitelijk overgeslagen in dit proces. Het overslaan van de inspraakfase is daarom een procedurele onjuistheid.

Schade door het bouwen

Duidelijk is dat de bouwactiviteiten in de directe locatie van de woning van client zullen plaatsvinden. Het totale bouwtraject zal daarbij ongeveer twee jaar in beslag nemen. In die periode zal onder meer een mega hijskraan over de woningen en tuinen scheren, zullen heipalen worden geslagen en dus niet worden gedraaid waardoor cliënten vrezen voor beschadigingen van binnen- en buitenmuren, de infra-structuur in en onder de woning, de beplanting en de tuin.

Cliënten achten het noodzakelijk dat er voorafgaand aan het bouwplan een nulmeting wordt uitgevoerd zodat schade eenvoudig is aan te tonen.

Tijdelijke maatregelen

Cliënten achten het noodzakelijk dat er een veilige fietsroute vanuit de brandgang gelegen aan het Burgemeester van der Meulenpad wordt geboden. Ook tijdens de bouw moeten de kinderen veilig op en neer kunnen fietsen.

Cliënten vragen zich daarnaast af welke maatregelen er getroffen worden om bij de sloopactiviteiten van het bestaande pand beschadiging en stof zoveel mogelijk te beperken. Dat dient als voorschrift opgenomen te worden binnen de vergunning.

Een ander belangrijk aspect is dat tijdens de sloop- en bouwactiviteiten gedurende een periode van twee jaar een substantieel aantal bestaande parkeerplaatsen zal verdwijnen. Daar dient in die periode een oplossing voor te worden geboden. Dat lijkt nu niet het geval te zijn. Cliënten verzoeken u deze oplossing alsnog als voorschrift op te nemen binnen de vergunning.

Tot zover de argumenten die cliënten naar voren wilden brengen. Zij hopen dat u hierin aanleiding zult zien om aanpassingen aan het plan te doen teneinde te komen tot een plan waarbinnen ook de belangen van omwonenden bij een goed woon- en leefklimaat voldoende worden gerespecteerd. Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben dan kunt u mij die stellen. Ik kan te bereiken via het bovenaan deze brief vermelde telefoonnummer of e-mailadres.

Zienswijze R4

univé rechtshulp

Postbus 557, 9400 AN Assen

PostNL
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas

DMS

294

Univé Rechtshulp
Postbus 557, 9400AN ASSEN



R Aangetekend

D-A-1

3SIRCB008477123

Gemeente Zuidplas
t.a.v. College B&W

Postbus 100

2910AC NIEUWERKERK AD IJSSEL

Recommandé

NL



3SIRCB008477123

P2202



I19.003474 / 18/10/2019
Gemeente Zuidplas

AANGETEKEND

Gemeente Zuidplas

t.a.v. College B & W

Postbus 100

2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Contactpersoon

Dhr. G.J. Hingstman

0592382039

g.hingstman@unive.nl

Datum

17 oktober 2019

Ons kenmerk

294/10967594

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan De Twee Gebroeders

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten de heer en mevrouw [REDACTED] woonachtig aan het [REDACTED] te Nieuwerkerk aan de IJssel, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het door uw college ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning De Twee Gebroeders. Cliënten kunnen zich niet (geheel) vinden in uw ontwerpbesluiten en wijzen u ter onderbouwing op het volgende.

Het belang van cliënten

Cliënten vrezen er voor dat de voorgestane bouw zal leiden tot een ernstige vermindering van het woon- en leefgenot. Zij menen dat hiervoor te weinig aandacht is geweest binnen de ruimtelijke onderbouwing en stellen dat alleen daarom al sprake is van een onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd besluit. Cliënten wijzen hier specifiek over de ernstige vermindering van zonlicht, het afnemen van de privacy, en het ontstaan van verkeer- en parkeeroverlast. In het navolgende zal dit nader worden uitgewerkt.

Het bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden dan noodzakelijk en ruimtelijk gewenst is

Als er een concreet bouwplan aanwezig is, hetgeen hier het geval is, dan dient het bestemmingsplan hier op aangepast te worden zodat dit rechtszekerheid biedt aan omwonenden. Dat gebeurt hier echter niet. U legt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage met een algemene bestemming, met de mogelijkheid voor meer appartementen dan gepland, zonder een duidelijk

bouwvlak en zonder een duidelijke uitleg hoe het specifieke plan zich verhoudt tot de aspecten privacy en lichtinval.

Dat betekent dat er planologisch kader wordt gecreëerd waarbinnen een ander, nog omvangrijker plan gerealiseerd kan worden. Er worden dus ruimere mogelijkheden geboden dan nodig is. Ter illustratie wijs ik u er op dat er een bouwplan ligt voor 42 woonappartementen. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid voor realisatie van 56 appartementen.

Binnen de onderbouwing van het plan wordt echter wel weer uitgegaan van het concrete bouwplan met 42 appartementen. Dat zien we bijvoorbeeld terug bij de motivering van het onderdeel parkeren. Daar wordt gewerkt met de cijfers van het bouwplan. Onterecht want het bestemmingsplan kent de mogelijkheid tot realisatie van meer appartementen. Er zal daarom redelijkerwijs gerekend moeten worden met het maximale aantal appartementen dat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Bovendien mag er binnen dat onderdeel geen rekening worden gehouden met de soort appartementen (huur/koop, prijsklasse) die er gerealiseerd zouden moeten worden. Het bestemmingsplan legt hier namelijk geen voorwaarde in op waardoor de maximale mogelijkheden dienen te gelden als uitgangspunt.

Dat geldt ook voor bijvoorbeeld de bezonningsstudie. Die gaat uit van het bouwplan terwijl het bestemmingsplan ruimtelijk beschouwd meer mogelijkheden biedt door opname van een groter bouwvlak en een hogere maximale bouwhoogte.

Dit maakt dat de ruimtelijke onderbouwing op dit moment niet kan dienen als zorgvuldige onderbouwing van het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. In het onderstaande wordt meer specifiek ingegaan op de verschillende onderdelen.

De massaliteit van het gebouw

Het aanvankelijke plan was realisatie van een gezondheidscentrum met twee bouwlagen. Dat wordt nu een gebouw met 4 bouwlagen met op de hoeken 4 massale koppen met balkons. Cliënten stellen vast dat dit een overweldigend en dominant effect heeft op de aanliggende woningen in het algemeen en op die van cliënten in dit geval in het bijzonder. Het doet grote afbreuk aan hun woon- en leefomgeving. Waar zij eerst woonden naast een bescheiden bankgebouw, waar het rustig was en waar in het weekend geen activiteiten waren, wonen zij straks naast een gezondheidscentrum met veel meer activiteiten en met heel veel woningen er boven. Deze woningen hebben bovendien directe inblik in hun woning (de ouderslaapkamer, 1 kinderslaapkamer op de 1^e etage en de zolderkamer) en tuin. Dat leidt niet tot een vermindering van privacy maar tot het volledig verdwijnen van privacy. U heeft daarvoor binnen uw besluitvorming geen oog gehad hetgeen cliënten onzorgvuldig noemen. Daar komt bij dat veel van

deze appartementen zeer dichtbij en hoog aanwezig zijn waardoor cliënten ook geluidsoverlast zullen ervaren. Ook voor dit aspect heeft u ten onrechte geen aandacht gehad.

Het nu al aanwezige tekort aan parkeerplaatsen groeit

Ter hoogte van de woning van client is nu al sprake van een drukke verkeerssituatie en een hoge parkeerdruk, onder andere door de nabijheid van winkelcentrum Dorrestein. Er zijn nu reeds te weinig parkeerplaatsen in de buurt aanwezig. Er is in de huidige situatie dus reeds een parkeerprobleem.

In het ontwerpbestemmingsplan is, het Burgemeester van der Meulenpad gewijzigd van een voetpad naar een rijweg om zo ook daar 18 parkeerplaatsen bereikbaar te maken. Dat leidt tot een wijziging in verkeersstromen en dus ook tot een intensivering van het verkeer nabij de woning van cliënten. Cliënten vrezen dat er daardoor een verkeersonveilige situatie ontstaat en stellen vast dat u daar ten onrecht geen, of onvoldoende aandacht voor heeft gehad in uw plannen.

Momenteel is de parkeeroverlast dus al enorm en cliënten vrezen er voor dat het straks tot zeer onaangename situaties gaat leiden. Zij menen dat het onderzoek dan ook geen recht doet aan de feitelijke situatie. Dat klemt temeer daar binnen het onderzoek wordt uitgegaan van 42 appartementen terwijl het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot realisatie van 56 appartementen. Het onderzoek vormt daardoor sowieso geen goede onderbouwing voor het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien houdt men een bepaald percentage huur en koopwoningen aan terwijl het bestemmingsplan dit onderscheid niet kent. Ook op dat punt is het onderzoek niet te gebruiken als deugdelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan.

Toenemende geluidsoverlast

De aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de woning van cliënten en de wijziging van de verkeersstromen, zullen leiden tot meer overlast 24 uur per dag en 7 dagen in de week. Nog afgezien van de mensen die lopen naar en van hun auto's. ook voor dat aspect is binnen uw belangenafweging geen aandacht geweest.

Waardevermindering van de woning

Cliënten ervaren in de huidige situatie veel privacy en voldoende rust. Op grond van uw huidige plannen wijzigt de woonsituatie echter aanzienlijk. Het tweelaags kantoorgebouw van de Rabobank met weinig activiteiten door de weeks en geheel niets in het weekend, maakt plaats voor een vierlaags gebouw waarvan in de bovenste 3 lagen woningen worden gerealiseerd. Een veel drukker situatie met meer verkeer en geluid. Bovendien wordt het uitzicht vanaf de voorzijde van de woning van cliënten ook significant anders. Dit heeft niet alleen invloed op lichtinval en zorgt niet enkel voor geluidsoverlast, maar leidt ook tot een waardedaling van de woning. Uit de stukken blijkt niet dat naar dit aspect onderzoek is gedaan. Een

planschaderapportage was op zijn plaats geweest. Zeker gezien de vele woningen die dit zal treffen.

Minder zonlichturen door schaduwwerking van het gebouw

Het bedrijf Prevent Adviesgroep heeft onderzoek gedaan naar de effecten van het nieuwe gebouw op schaduwwerking t.a.v. het pand. Dit onderzoek is niet correct uitgevoerd zo stellen cliënten omdat het bedrijf niet is uitgegaan van de maximale planmogelijkheden maar van het gepresenteerde bouwplan. De berekening kan daardoor niet dienen als onderbouwing voor het bestemmingsplan.

Verlies aan privacy

Al in het voorgaande is opgemerkt dat de bouw van een appartementencomplex met 3 verdiepingen een ernstige inbreuk maakt op de privacy van cliënten. Meer in het bijzonder wijzen cliënten er op dat het huidige bouwplan ziet op realisatie appartementen voorzien van balkons van waaraf er een direct zicht is op de voortuin en in de ouderslaapkamer, 1 kinderslaapkamer op de 1e etage en de zolderkamer, welke grote raampartijen heeft.

Zeker gelet op deze specifieke invulling zorgt dit voor een fors verlies aan privacy. Een te groot verlies van privacy zo stellen cliënten. Van bovenaf zullen de toekomstige bewoners neerzien op de tuin en woning van cliënten waardoor het woon- en leefklimaat zeer negatief wordt aangetast. U zult hier binnen uw belangenafweging meer aandacht voor moeten hebben en wat cliënten betreft zult u de plannen moeten aanpassen. Volledigheidshalve wijzen cliënten er op dat ook dit aspect zorgt voor een forse daling van de waarde van de woning.

Het aanwezig groen verdwijnt

De omgeving dreigt te worden omgetoverd in een grote stenen parkeerplaats. Dat past in het geheel niet in het dorpse karakter ter plekke en zorgt er ook voor dat minder regenwater kan infiltreren. Een toename van verharding staat dan ook haaks op belang om hemelwater ter plekke in de bodem te infiltreren.

Cliënten achten het noodzakelijk dat er een plan komt waar groen en onverharde stukken een wezenlijk onderdeel vormen. Dat doet recht aan het dorpse karakter en meer recht aan het milieu.

Milieuaspecten

Cliënten stellen dat er lichtvaardig wordt omgegaan met de toename van bewegingen en overlast als gevolg van het plan. Vanuit gezondheidsoverwegingen is een onafhankelijke meting en communicatie van de resultaten een must. Dat ontbreekt thans.

Uw college draagt uit het heel belangrijk te vinden om te anticiperen op klimatologische ontwikkelingen en moedigt dan ook iedere inwoner aan om verharding in de tuin te vervangen door groen. Sterker nog, er staat een premie op als tuintegels worden ingeruild voor groen. Dit staat natuurlijk haaks op uw plan om rond het nieuwe complex nog meer parkeerplaatsen te creëren. Dit wetende en wetende regen in de toekomst heviger en langduriger zal worden, is meer groen en dus minder verharding absoluut noodzakelijk.

Schade door het bouwen

Duidelijk is dat de bouwactiviteiten in de directe locatie van de woning van client zullen plaatsvinden. Het totale bouwtraject zal daarbij ongeveer twee jaar in beslag nemen. In die periode zal onder meer een mega hijskraan over de woningen en tuinen scheren, zullen heipalen worden geslagen en dus niet worden gedraaid waardoor cliënten vrezen voor beschadigingen van binnen- en buitenmuren, de infra-structuur in en onder de woning, de beplanting en de tuin.

Cliënten achten het noodzakelijk dat er voorafgaand aan het bouwplan een nulmeting wordt uitgevoerd zodat schade eenvoudig is aan te tonen.

Tijdelijke maatregelen

Cliënten vragen zich daarnaast af welke maatregelen er getroffen worden om bij de sloopactiviteiten van het bestaande pand beschadiging en stof zoveel mogelijk te beperken. Dat dient als voorschrift opgenomen te worden binnen de vergunning.

Een ander belangrijk aspect is dat tijdens de sloop- en bouwactiviteiten gedurende een periode van twee jaar een substantieel aantal bestaande parkeerplaatsen zal verdwijnen. Daar dient in die periode een oplossing voor te worden geboden. Dat lijkt nu niet het geval te zijn. Cliënten verzoeken u deze oplossing alsnog als voorschrift op te nemen binnen de vergunning.

Tot zover de argumenten die cliënten naar voren wilden brengen. Zij hopen dat u hierin aanleiding zult zien om aanpassingen aan het plan te doen teneinde te komen tot een plan waarbinnen ook de belangen van omwonenden bij een goed woon- en leefklimaat voldoende worden gerespecteerd. Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben dan kunt u mij die stellen. Ik kan te bereiken via het kenbaar aan deze brief vermelde telefoonnummer of e-mailadres.

Zienswijze R5

univé rechtshulp

Postbus 557, 9400 AN Assen

PostNL
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas

294

DMS

Univé Rechtshulp
Postbus 557, 9400AN ASSEN



R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Zuidplas
t.a.v. College B&W

Postbus 100

2910AC NIEUWERKERK AD IJSSEL

3SIRCB008061015

Recommandé

NL



3SIRCB008061015

P2202

Zienswijze R6

Van: Aad Rustenhoven
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2019 13:17
Aan: Post inboeken
Onderwerp: FW: schriftelijke zienswijze m.b.t. De Twee Gebroeders

Urgentie: Hoog

Va [REDACTED]
Verzonden: maandag 21 oktober 2019 [REDACTED]
Aan: Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) <info@odmh.nl>
Onderwerp: schriftelijke zienswijze m.b.t. De Twee Gebroeders

Beste dames, heren

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan voor de bouw van de Twee Gebroeders in wijk Dorrestein Nieuwerkerk aan den IJssel verwijs ik u naar artikel 3.1.1. waarin o.a. staat:

Bovendien zijn waarden als woonkwaliteit met betrekking tot licht, lucht en ruimte en een goed verzorgde openbare ruimte die overwegend groen is kenmerken van de wijk die niet verloren mogen gaan met de komst van nieuwbouwprojecten.

Dit is dus met de komst van De Twee gebroeders niet het geval. U bent ons letterlijk en figuurlijk aan het verstikken.

Zoveel hoogbouw rondom laagbouw kan echt niet. Er komt ook nog wat hoogs op het terrein van de Tweemaster en het terrein van het Torbecke wordt mettertijd denk ik het volgende project, ook hoog dan. Drie woonlagen was bij het winkelcentrum ook de bedoeling, maar die is op sommige plaatsen 5. Op het dak komt er vervolgens dan ook nog van alles.

Daarbij komen nog de verkeersbewegingen en vermeerdering van het aantal auto's, terwijl we nu al soms de uitlaatgassen kunnen proeven.

Het realiseren van parkeerplaatsen op het Burg. v.d. Meulenpad is, in welke vorm dan ook, waanzin. Het creëert een onveilige situatie voor buiten spelende kinderen op het Alexanderpad, fietsende scholieren en een chaos met in- en uitrijdende en kerende auto's.

Het Alexanderpad zou dan een tweebaansweg worden. Wie heeft dat verzonnen?

Maar hiervan is al uitvoerig melding gemaakt door onze initiatiefgroep.

De rapporten van de diverse bureaus tonen allemaal aan dat de normen van o.a. parkeerdruk, uitstoot, bezonning net onder de toegestane grens zitten. (Net onder de toegestane grens is ook ongezond).

Ik denk dat als die bureaus een andere opdrachtgever hadden gehad (buurtbewoners), de normen net boven de grens uitgekomen waren.

De overstap van gedeeltelijk koop- en huurwoningen naar alleen maar huurwoningen getuigt al van gesjoemel met de parkeernorm.

Dat er iets moet gebeuren met het RABO bankgebouw is duidelijk, maar het mag in deze wijk wel even iets lager, iets minder massaal.

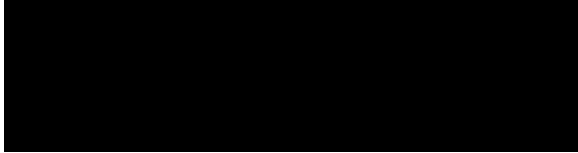
Zienswijze R6

Dat alles al zo goed als rond was, voordat de buurtbewoners officieel op de hoogte gebracht werden middels de “informatieavond”, betekent dat inspraak maar een wassen neus is.

Wat betreft het ontwerp van het gebouw vind ik de witte rand aan de voorkant afschuwelijk, maar dat is een persoonlijke mening.

Zoals gezegd verwacht ik niet dat deze reactie er toe doet, hoewel het voor ieder redelijk denkend mens logisch is dat dit niet ten goede komt van het woongenot, veiligheid en de gezondheid van de bewoners.

Het is zoals bij ons in de buurt vaak wordt gezegd: : Als de burgemeester hier in de straat zou wonen, zou het niet gebeuren.



Zienswijze R7

Van: Aad Rustenhoven
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2019 13:14
Aan: Post inboeken
Onderwerp: FW: Publicatie van Ontwerp Bestemmingsplan De Twee Gebroeders en Aanvraag Omgevingsvergunning

Urgentie: Hoog

Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 19 oktober 2019 14:58
Aan: Info ODMH <info@odmh.nl>
C [REDACTED]
Onderwerp: FW: Publicatie van Ontwerp Bestemmingsplan De Twee Gebroeders en Aanvraag Omgevingsvergunning

Beste,

Nav de diverse ontwerpen en zienswijze wil ik paar punten inbrengen.

1. Kinderen

Er wonen diverse jonge kinderen op het Alexanderpad en die moeten veilig buiten kunnen spelen, de geschetste verkeersroute laat dit niet toe. Mijn zienswijze is om de inrijzijde vanuit w.c. Dorrestein af te sluiten zodat hier geen verkeer vandaan kan komen. Een optie is om het verkeer via Beyerinkstraat te laten rijden en via de Lorentzstraat. Op deze wijze minimaliseert het verkeer en heeft niemand, buiten de huidige bewoners, iets te zoeken op het Alexanderpad. Ik ben daadwerkelijk verbaasd dat er geen rekening gehouden wordt met gezinnen.

2. Parkeren

Het moet voor de bewoners van het Alexanderpad mogelijk zijn om 1 auto voor de deur te parkeren en 1 auto in de straat. Is dit niet mogelijk dan zal het foutief parkeren alleen maar toenemen.

3. Verkeer

Advies om met een blauwe zone van max 1 uur te werken.

Met vriendelijke groet,

Van: Initiatiefgroep Rabobank-gebouw Dorrestein

Verzonden: donderdag 26 september 2019 12:47

Aan: initiatiefgroep Dorrestein

Onderwerp: Publicatie van Ontwerp Bestemmingsplan De Twee Gebroeders en Aanvraag Omgevingsvergunning

Geachte bewoners van de straten rondom het Winkelcentrum Dorrestein en allen die te kennen hebben gegeven op de hoogte te willen blijven van de ontwikkelingen rondom het voormalige pand van de Rabobank aan de J.A. Beijerinkstraat.

Afgelopen week publiceerde de gemeente Zuidplas het **Ontwerp Bestemmingsplan De Twee Gebroeders** en de **Aanvraag Omgevingsvergunning** (vroeger bouwvergunning). Dit betreft een nieuw gebouw met een gezondheidscentrum en woningen daarboven op de locatie van de voormalige

Zienswijze R7

Rabo-bank.

U kunt **tot 28 oktober** a.s. schriftelijke zienswijzen indienen bij de gemeente Zuidplas (per adres: Omgevingsdienst Midden-Holland, Postbus 45, 2800 AA Gouda of per mail via info@odmh.nl). Voor mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Midden-Holland (088 5450 000).

Mocht u zich benadeeld voelen, dan kunt overwegen om contact op te nemen met uw rechtsbijstandsjurist of advocaat.

Wij roepen u op gebruik te maken van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De nieuwbouw zal immers een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving. Als Initiatiefgroep dienen we ook een zienswijze in. Binnen 2 weken leest u daarover meer in onze nieuwsbrief.

De complete stukken zijn te vinden op de website van de gemeente onder

<https://www.zuidplas.nl/de-twee-gebroeders>. Ze zijn ook in te zien in het gemeentehuis en bij de Omgevingsdienst Midden-Holland (Thorbeckelaan 5, Gouda). Bel van te voren om een afspraak te maken. Het Ontwerp Bestemmingsplan en de Aanvraag Omgevingsvergunning bevatten veel informatie.

Voor omwonenden zijn in het **Ontwerp Bestemmingsplan** met name relevant:

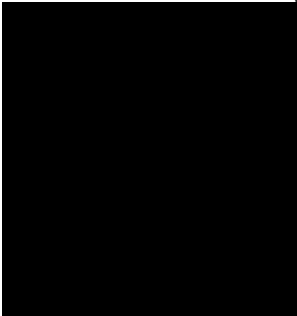
- de hoofdtekst van het bestemmingsplan
- bijlage 6 en 7 betreffende het parkeeronderzoek
- bijlage 8 betreffende de bezonning en de schaduwwerking van plan

In de **Aanvraag Omgevingsvergunning** zijn met name relevant:

- het inrichtingsplan (omgeving, parkeren) pagina 419
- voor impressie van het gebouw ontbreken architectonische beelden. Om u een beeld te vormen, kunt u gebruik maken van pagina 420 en pagina 490 tm 518.

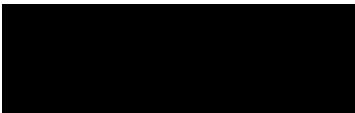
Met vriendelijke groet,

ank-gebouw Beijerinkstraat,



Zienswijze R8

Van:

 d IJssel.

Aan:

Gemeente Zuidplas.
Omgevingsdienst Middel-Holland.
Postbus 45.
2800AA Gouda.

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan De Twee Gebroeders en de Aanvraag
Omgevingsvergunning.
NL.IMRO.1892.Bp2GebroedersNwk-Ow01

Geachte Raad,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan De Twee Gebroeders
en de aanvraag omgevingsvergunning.

: Betreft hoogte pand en waardoor uitzicht vanuit onze positie ernstig afneemt.

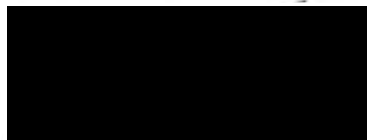
: Betreft inrichtingsplan parkeren, grotere parkeerdruk door te weinig parkeerplaatsen
in de wijk door gezondheidscentrum en woningen die daar mee voortbrengen.

: Waarde vermindering van onze koop appartement.

: Betreft klimaat neutraal bouwen pand De Twee gebroeders warmtepompen ect ivm
norm decibelen overschreden kunnen worden.

Hopende u voldoende te hebben ingelicht betreft mijn zienswijze,

Met vriendelijke groet,



21 oktober 2019 Nieuwerkerk a/d IJssel.

Zienswijze R9

Van: Aad Rustenhoven
Verzonden: woensdag 23 oktober 2019 13:31
Aan: Post inboeken
Onderwerp: GRAAG deze zienswijze de twee Gebroeders INBOEKEN

Van: Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) <info@odmh.nl>
Verzonden: woensdag 23 oktober 2019 13:17
Aan: Priem, C. <cpriem@odmh.nl>
Onderwerp: FW: zienswijze de twee Gebroeders

Hoi Caroline,

Zie onderstaande e-mail betreft zienswijze tegen de Twee gebroeders.

Selmond

Met vriendelijke groet,

Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH)



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[088 - 54 50 000](tel:088-5450000) | info@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 -13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2019 14:46
Aan: Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) <info@odmh.nl>
Onderwerp: zienswijze de twee Gebroeders

Goedemiddag,

Ik ben van mening dat jullie de plank compleet mis slaan om het gebouw de Twee Gebroeders op deze wijze te bouwen in de wijk Dorrestein.

De onderstaande punten zijn van zeer negatieve invloed voor de bewoners rondom de geplande bouwlocatie:

- De J.A. Beijerinkstraat is reeds een straat die veel te druk is en waar de bewoners veel overlast hebben en waar de verkeersveiligheid bijzonder slecht is. Dit wordt o.a. veroorzaakt door de leveranciers met vrachtwagens voor WC Dorrestein.
- Bussen van Arriva die de gehele dag door de straat rijden.
- Schoolgaande jeugd die de doorgang naast het Rabobank gebouw gebruiken om naar school te fietsen.
- Deze wijk en straat is in de jaren 60 gebouwd en totaal niet geschikt voor het hedendaagse verkeer
- De toename van dit verkeer indien de Twee Gebroeders af is wordt alleen maar heftiger en de problemen zijn niet meer te overzien.
- Parkeren in de wijk is bijna onmogelijk

Zienswijze R9

- Rijden in 2 richtingen is niet mogelijk
- etc.....

Totaal onacceptabel om dit pand hier in deze week te bouwen, veiligheid boven alles!!!

Met hartelijke groet,



erk aan den IJssel

Zienswijze R10

AANTEKENEN R209527973

Raad van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN YSSEL

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

22 oktober 2019

Ons zaaknummer

R209527973

Behandeld door

Mw. mr. W. Dekkers

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Twee
Gebroeders, Nieuwerkerk aan den IJssel

Uw kenmerk

Op 22 oktober 2019 per fax en aangetekende post verstuurd.

Geachte raad,

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] in Nieuwerkerk aan
den IJssel, vroegen ons om juridische hulp.

Clënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan De Twee Gebroeders

Clënten wonen direct naast het plangebied. Dit plan heeft voor hen tal van nadelige gevolgen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 19 september 2019 tot en met 31 oktober 2019 ter inzage. Graag maak ik namens cliënten met deze brief van de geboden gelegenheid gebruik hieromtrent een zienswijze bij uw raad in te dienen.

Clënten zijn een extra mogelijkheid onthouden hun standpunt kenbaar te maken bij het college

Vanwege het zogenaamde uitgebreide participatietraject is besloten om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren. In de gemeentelijke inspraakverordening staat wanneer geen inspraak wordt verleend, bijvoorbeeld in geval van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen, inspraak bij wettelijk voorschrift is uitgesloten, sprake is van hogere regelgeving waarbij het bestuursorgaan geen of nauwelijks beleidsvrijheid heeft, de begroting en tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen, een spoedeisend beleidsvoornemen, en indien het belang van inspraak niet opweegt tegen het belang van de verantwoordelijkheid van de gemeente voor kwetsbare groepen in de samenleving. In onderhavige situatie is van geen van deze gevallen sprake. Clënten zijn dan ook geschaad in hun procesbelang, daar hen een extra mogelijkheid om hun standpunt kenbaar te maken bij het college is onthouden.

Zienswijze R10

Vervolg op de brief van
22 oktober 2019

Bladnummer
2

De bouwhoogte is te hoog

Het plan betreft maakt een maximale bouwhoogte van 16 meter mogelijk. Dit terwijl eerst een maximale bouwhoogte van 10 meter mogelijk was. Cliënten hebben, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, gelet op de korte afstand van het gebouw tot de woning van cliënten. In uw toelichting geeft u aan dat Zuidplas hoofdzakelijk bouwt in dorpse en centrum-dorpse woonmilieus. Hoogbouw past niet in een dergelijke omgeving. Nieuwe gestapelde bouw van vier tot en met acht bouwlagen is alleen op passende locaties toegestaan, zoals een stationslocatie of dorpsgebieden waarin hogere bouwvormen al voorkomen. Waarden als woonkwaliteit met betrekking tot licht, lucht en ruimte en een goed verzorgde openbare ruimte met overwegend groen zijn kenmerken van de wijk die niet verloren mogen gaan met de komst van nieuwbouwprojecten, aldus uw toelichting. De woonkwaliteit wordt voor cliënten wel degelijk aangetast en de massaliteit van het gebouw, waaronder de bouwhoogte is niet passend binnen de omgeving. De identiteit van een wijk wordt hierdoor vervaagd en komt rommelig over.

De uitzicht van een hoekwoning wordt teniet gedaan

Cliënten hebben 26 jaar geleden speciaal een hoekwoning gekocht met een tuin op het zuidwesten. Door het massale gebouw wordt het uitzicht van zijn hoekwoning vanuit zijramen van de keuken, woonkamer en slaapkamers, als ook vanaf het zonneterras op de bovenste verdieping vrijwel volledig teniet gedaan. Daarbij loopt het gebouw aan de voorzijde door tot vrijwel aan de huidige parkeerplaatsen aan de J.A. Beijerinkstraat.

De inval van zonlicht wordt beperkt

Daarnaast zorgt uitvoering van het bouwplan voor een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënten. Bij de toelichting bestemmingsplan zit een bezonningsonderzoek van Prevent waarin gekeken is naar wettelijke normering. Deze bezonningsstudie kijkt af van de zonstudie dat Stebru eerder op verzoek van de Initiatiefgroep heeft gemaakt (waarbij opgemerkt staat dat aan de beelden geen rechten kunnen worden ontleend). In de Prevent studie kijkt de schaduw af van de dakvorm. Er is in het ontwerp en de bestemmingsplanregels sprake van schuine daken op de zijdelen. De schaduwwerking kan dus niet recht zijn. De bezonning voldoet blijkbaar aan de lichte TNO norm (2 uur zon op het midden van de vensterbank tussen 21 januari en 22 november). Het gebouw geeft echter met name ook schaduw in de tuinen van de woningen tussen de J.A. Beijerinkstraat en het Prins Alexanderpad. Cliënten zullen uren zon gaan missen in het voor- en naseizoen. Voorgaande is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënten een onaanvaardbare beperking. Daarnaast zijn cliënten zoals bovenstaand al is vermeld sceptisch ten aanzien van het onderzoek, afgaande van hun eigen waarneming en zij verwachten nog minder uren zon.

Zienswijze R10

Vervolg op de brief van
22 oktober 2019

Bladnummer
3

Een suggestie van cliënten is om het middendeel van het gebouw met een verdieping te verlagen. Juist het middendeel geeft de schaduw in de tuinen. Dit middendeel kan dan ook als daktuin gebruikt worden door de kopwoningen op de bovenste verdieping. De stedenbouwkundige massaliteit van het gebouw vermindert daar ook mee.

De privacy van cliënten wordt aangetast als dit plan doorgaat

Het plan gaat over de bouw van een gezondheidscentrum op de begane grond en maximaal 56 appartementen op de verdiepingen met een hoogte van 16 meter op korte afstand van de woning van cliënten. Een aantal appartementen beschikken over een balkon, hetgeen zorgt voor een extra inbreuk op de privacy en woongenot van bewoners van de direct, op zeer korte afstand, aangrenzende woning aan het Van der Meulenpad. Zo ontstaat extra inijk in de gevelramen van deze hoekwoning en daarbij wordt tevens de privacy en het woongenot aangetast extra aangetast van het buitenterras op de bovenste verdieping aan de voorzijde van dit aangrenzende pand. Bij gebruik van de balkons door de bewoners van de Twee Gebroeders ontstaat geluidsoverlast over en weer. Zeker nu dit balkon zich recht tegenover en op zeer korte afstand van de slaapkamers op de 1^e en 2^e verdieping bevindt.

Het nieuwe plan leidt tot overlast van verkeer

De woning van cliënten grenst aan het trottoir (Burgemeester van der Meulenpad). Het nieuwe plan voorziet op deze locatie een weg met toegang tot 18 parkeerplaatsen. Hiervan liggen 9 parkeerplaatsen direct naast de woning van cliënten. Cliënten worden hierdoor zowel aan de voor- als zijkant van de woning omsloten door gemotoriseerd verkeer. De parkeerplaatsen komen op minder dan 7 meter afstand van de buitenmuren van de woonkamer en slaapkamers op de 1e en 2e etage, waardoor geluidsoverlast is te verwachten. Voor zover medegedeeld, wordt de nieuwe afstand tot de zijgevel van cliënten en het voorgestelde gebouw 12 meter, maar auto's parkeren niet tegen de muur van het gebouw. Rekening houdend met de norm van een parkeerplaats (ca.5 meter) is de afstand van de achterbumper van de geparkeerde auto tot de muur van cliënten zeker geen 7 meter meer. Daarnaast komt de zijdeur van de tuin van cliënten direct uit op de rijweg, hetgeen tot onveilige situaties leidt. Voorgaande heeft negatieve effecten op de woon- en leefomgeving van cliënten, waaronder geluid- en stankoverlast, extra vervuiling door stikstof, verhoogde kans op beschadiging van het perceel en verminderde veiligheid. Cliënten vragen zich daarnaast af hoe beschadigingen aan hun oprit en geparkeerde auto zullen worden voorkomen. Een ronding van paaltjes kan in dit verband soelaas bieden. Ook maken zij zich zorgen over beschadigingen aan de zijgevel, doordat parkeerders eerst achteruit dienen te steken in een krappe ruimte, willen zij de parkeerplaats verlaten. Achter deze gevel bevindt zich de woonkamer. Cliënten pleiten dan ook voor een groenstrook langs de gevels en schuttingen. Dit voorkomt beschadiging en voorkomt dat voetgangers in geval van een stoep vlak langs de muren lopen en geeft een aantrekkelijker aanzicht.

Zienswijze R10

Vervolg op de brief van
22 oktober 2019

Bladnummer
4

De nieuwe rijweg en parkeerplaatsen zorgen ook voor anderen voor onveiligheid

De voorgestelde parkeerplaatsen worden pal naast elkaar geprojecteerd, hetgeen in- en uitparkeren moeilijk en gevaarlijk maakt voor lopende en fietsende passanten. Het Burgemeester van der Meulenpad wordt ook gebruikt door fietsende scholieren, omdat achter het Alexanderpad een middelbare school is gevestigd. Ook fietsers uit de brandgang kunnen tegen gevaarlijke situaties aanlopen. Van buitenspелende kinderen kan vanuit veiligheidsoverwegingen geen sprake meer zijn. Daarnaast is onbekend hoe op een veilige manier onderhoudswerkzaamheden aan de zijkant van de panden en schuttingen kunnen worden uitgevoerd. Voorgaande betreft een enorme inperking op het woon- en leefklimaat van huidige en toekomstige bewoners.

Cliënten vrezen voor de verkeersveiligheid

De J.A. Beijerinkstraat is een hele drukke doorgaande weg in het dorp. Hier rijdt veel woon-werkverkeer, de lijnbus en vrachtwagens voor het leveren van goederen aan het winkelcentrum. De maximum snelheid van 30 km/u wordt niet gehanteerd. Scholieren die van het Burgemeester van der Meulenpad richting de overkant (Kleine Vinkstraat) willen en visa versa, om van en naar de woongebieden Velden, Dalen en Mossen te rijden, krijgen regelmatig te maken met zeer gevaarlijke verkeerssituaties. Dit wordt door het plan verergert, als ook de parkeerders van het Burgemeester van der Meulenpad zich willen invoegen op de J.A. Beijerinkstraat. Temeer ook omdat het zicht vanwege het doorlopende nieuwe gebouw aanzienlijk wordt verslechterd.

Cliënten zijn van mening dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn

Het onderwerp parkeren is een van de belangrijkste aandachtspunten. De gemeente Zuidplas wil de vraag naar parkeergelegenheid op zodanige wijze faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte blijft behouden. Het parkeeronderzoek lijkt aan te tonen dat er in de toekomst voldoende parkeerruimte is. Echter is op dit moment de parkeerdruk in dit deel van de wijk Dorrestein al heel hoog, laat staan als daar 56 appartementen bijkomen. Cliënten zijn dan ook van mening dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn en hebben een aantal bedenkingen bij het parkeeronderzoek. Deze bedenkingen zijn hieronder puntsgewijs opgenomen.

- In het parkeeronderzoek wordt bij de huidige parkeerplaatsen 8 parkeerplaatsen meegenomen "onder" winkelcentrum Dorrestein. Deze parkeervakken zijn echter te kort volgens de parkeernorm (afmetingen parkeerplaatsen binnen de gemeente Zuidplas) en deels in gebruik voor opslag en/of levering van de winkels.
- Het onderzoek stelt dat in de huidige situatie parkeerplaatsen vrij zijn, maar dit geldt alleen doordeweeks voor het parkeerterrein achter het winkelcentrum. De meeste bewoners en hun bezoek willen in de buurt van de woning parkeren, waardoor in de woonstraten reeds een tekort aan parkeerruimte is. Het gevolg hier van is dubbel parkeren, (half) parkeren op het

Zienswijze R10

Vervolg op de brief van
22 oktober 2019

Bladnummer
5

trottoir en het blokkeren van inritten en brandgangen.

- Het parkeeronderzoek gaat uit van 16 behandelkamers met een totale bruto oppervlakte van 1.421 m². Er van uitgaande dat circa de helft van de begane grond wordt gebruikt voor gangen, wachtruimtes, toiletten etc. komt dit uit op circa 40 m² per behandelkamer. Dit lijkt onrealistisch groot.
- Het parkeeronderzoek kijkt slechts getalsmatig. Er wordt van uitgegaan dat de huidige en nieuwe bewoners van de J.A. Beijerinkstraat en het Alexanderpad hun auto parkeren op het grote parkeerterrein achter het winkelcentrum. In de straten voor hun woning zal niet voldoende ruimte zijn. Voor de nieuwe bewoners die hun ingang hebben aan de J.A. Beijerinkstraat is de afstand tot het grote parkeerterrein meer dan 100 meter. Zij hebben ook geen mogelijkheid om te parkeren in de Kleine Vinkstraat en Middenmolensingel gelet op de aldaar geconstateerde hoge parkeerdruk. Daarnaast parkeren op dit moment ook medewerkers van het Thorbecke college aan de westkant van de school, maar dat is door de bouw op de Tweemaster locatie niet meer mogelijk. De medewerkers van de school zullen dan ook gebruik gaan maken van de Kamerlingh Onnesstraat en het grote parkeerterrein achter het winkelcentrum.
- Cliënten vinden het bezwaarlijk dat een bezettingsgraad van meer dan 90% acceptabel wordt gevonden. Uit de berekeningen bij het parkeeronderzoek blijkt dat op zaterdag de bezetting boven de 90% is, terwijl in de rest van Nieuwerkerk en Zuidplas 80%, met incidenteel 85%, wordt gehanteerd. Een bezettingsgraad van maximaal 85% past bij een (centrum)dorpse omgeving. Het dorpse karakter van Nieuwerkerk wordt juist zo gewaardeerd door bewoners. Een bezettingsgraad van boven de 90% is enkel voorstelbaar bij een hoog stedelijk gebied. De hoge bezettingsgraad maakt het lastig om een parkeerplek te vinden. Juist op de drukste momenten van de week is er weinig parkeerruimte bij het winkelcentrum.
- Tot slot wijzen cliënten er op dat in de anterieure overeenkomst wordt vermeld dat het plan ziet op koop- en huurappartementen. Voor koopappartementen geldt een hogere parkeernorm. Hieraan wordt niet voldaan. Cliënten vragen u dan ook om helderheid hieromtrent.

Cliënten stellen zich op het standpunt dat de gehanteerde bezettingsgraad niet past binnen het dorpse karakter van Nieuwerkerk en de aard van de woonwijk Dorrestein, met het gevolg dat de parkeeroverlast in de wijk zal toenemen. Cliënten opteren voor een bezettingsgraad van 80%, tot incidenteel 85%, hetgeen een betere verkeersveiligheid, minder verkeersbewegingen, minder geluidsoverlast en minder luchtvervuiling met zich meebrengt. Cliënten vinden dat het winkelcentrum Dorrestein gefaciliteerd moet worden door het realiseren van voldoende of extra parkeerruimte in plaats van dat er slechts uit wordt gegaan van het minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen.

Zienswijze R10

Vervolg op de brief van
22 oktober 2019

Bladnummer
6

Om soelaas te bieden aan geschetste parkeerproblematiek stellen cliënten voor een parkeergarage onder het pand te bouwen. Bij de meeste projecten met hoogbouw in een bestaande locatie met al een enorme parkeerdruk is het steeds gebruikelijker bewoners van het te bouwen pand te voorzien van een parkeerplaats onder het perceel. Toekomstige bewoners zijn wel degelijk bereid hiervoor een huurtoeslag te accepteren. Met name voor ouderen, in dit project worden met name ouderen gezien als toekomstige bewoners van de Twee Gebroeders, zijn voor een korte bereikbaarheid en hun veiligheid bereid voor de inpandige faciliteit te betalen. En bouwkundig is in deze tijd alles mogelijk. Het gebouw "De Meander" aan de J.A. Beijerinkstraat is hier het sprekende voorbeeld van.

Het plan leidt tot een ontoelaatbare 'vergrijzing' van de woon- en leefomgeving

In uw beleidsplannen staat beschreven hoeveel waarde wordt gehecht aan een goede groenvoorziening voor alle bewoners met respect voor het dorpse karakter. In uw toelichting staat ook dat de waarde van een goed verzorgde openbare ruimte met overwegend groen kenmerken zijn van de wijk die niet verloren mogen gaan. Ook één van de stedenbouwkundige uitgangspunten is dat er een overwegend groene openbare ruimte is. In de voorziene plannen is hier echter geen enkele sprake van en wordt haaks op het beleid gehandeld. Dorrestein, J.A. Beijerinkstraat en het Burgemeester van der Meulenpad dreigen te worden omgetoverd in een stenen parkeerplaats. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het groene, dorpse karakter. Op dit moment staat het Burgemeester van der Meulenpad bij hevige regen vol met plassen. Een groene buffer ter bescherming van de zijgevels zou de omgeving in positieve zin kunnen verbeteren. Ook kan worden onderzocht of het kopiëren van de boompjes op het Alexanderpad voor een mooie en aantrekkelijke uitstraling van het Burgemeester van der Meulenpad kunnen zorgen.

Het plan zorgt voor een intensivering van gebruik

Onder het vorige planologische regime waren kantoren toegestaan, met een oppervlakte van 1425 m². De maximaal toegestane bouwhoogte heeft geresulteerd in een 2-laags gebouw. Het nieuwe plan ziet op een gemengde bestemming, waarbij een gezondheidscentrum, maatschappelijke dienstverlening en woningen zijn toegestaan. Daarnaast gaat het om een oppervlakte van circa 1700 m² en een 4-laags gebouw. Dit zorgt voor een intensivering van gebruik en overlast die daar mee gepaard gaat, zoals verlies van privacy en meer geluidsoverlast.

De gevolgen van de extra uitstoot van fijnstof zijn niet onderzocht

Er is niet onderzocht wat de effecten zijn van de uitstoot van fijnstof van de nieuwe weg en parkeerplaatsen die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Deze komen immers op een zeer korte afstand, 7 meter, van de gevels van twee woningen. Cliënten verzoeken u dan ook om vanuit gezondheidsoverwegingen een onafhankelijke meting uit te laten voeren.

Zienswijze R10

Vervolg op de brief van
22 oktober 2019

Bladnummer
7

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten

Gelet op eerdergenoemde argumenten zijn cliënten van mening dat het bouwplan leidt tot een aantasting van hun woongenot.

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Voor de goede orde merk ik op dat u niet simpelweg kunt volstaan met het verwijzen naar de planschadeprocedureregeling. U zult ook in het kader van het beoordelen van deze zienswijze inhoudelijk op deze kwestie moeten ingaan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt.

Cliënten zijn bereid met de gemeente mee te denken over een alternatieve oplossing

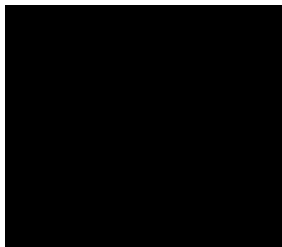
Er zijn mogelijkheden die de bouw van het gezondheidscentrum en appartementen mogelijk maakt, maar meer recht doet aan de verkeersveiligheid, de privacy en het uitzicht van cliënten.

Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Ik merk tot slot het volgende op

Voor een goed begrip wijs ik u er op dat ik vandaag namens cliënten tevens een zienswijze bij het college heb ingediend omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning "De Twee Gebroeders".



jurist



I19.003581 / 25/10/2019

Gemeente Zuidplas

AANTEKENEN R217773072

College van burgemeester en wethouders van Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN YSSEL

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

22 oktober 2019

Ons zaaknummer

R217773072

Behandeld door

Mw. mr. W. Dekkers

Onderwerp

zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning De
Twee Gebroeders, Nieuwerkerk aan den IJssel

Uw kenmerk

Op 22 oktober 2019 per fax en aangetekende post verstuurd.

Geacht college,

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] Nieuwerkerk
aan den IJssel, vroegen ons om juridische hulp.

Cliënten zijn het niet eens met de ontwerp-omgevingsvergunning De Twee Gebroeders

Cliënten wonen direct naast het gebied waarvoor de ontwerp-omgevingsvergunning is verleend. Deze omgevingsvergunning heeft voor hen tal van nadelige gevolgen. De ontwerp-omgevingsvergunning ligt vanaf 19 september 2019 tot en met 31 oktober 2019 ter inzage. Graag maak ik namens cliënten met deze brief van de geboden gelegenheid gebruik hieromtrent een zienswijze bij uw college in te dienen. Ik licht de zienswijze in het hiernavolgende nader toe.

Uw college handelt prematuur

Cliënten hechten er allereerst echter aan op te merken van mening te zijn dat prematuur wordt gehandeld door de ontwerp-omgevingsvergunning te verlenen, terwijl het op voorhand evident is dat het ontwerpbestemmingsplan de eindstreep niet haalt. Ik merk voor de volledigheid op dat ik vandaag een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "De Twee Gebroeders" bij uw raad heb ingediend.

U wijkt af van het bestemmingsplan zonder de belangen van cliënten mee te wegen

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders". De gronden hebben daarin de bestemming "Gemengd". De activiteit is in strijd met de algemene bouwregels genoemd onder artikel 6.1 van dit bestemmingsplan, omdat de benodigde parkeervoorzieningen niet aanwezig zijn op eigen terrein maar op terrein in eigendom van de gemeente. U heeft geen verplichting om medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, maar kiest ervoor om dit wel te

Vervolg op de brief van
22 oktober 2019

Bladnummer
2

doen, omdat een deel van de benodigde parkeervoorzieningen aanwezig is of wordt gerealiseerd in de onmiddellijke nabijheid van het gebouw, waardoor er wordt voldaan aan de parkeernormen. U heeft echter, gelet op de belangen van cliënten, alle reden om geen medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. Dit licht ik hieronder toe.

Er is reeds onvoldoende parkeerruimte in de omgeving

In de woonstraten is onvoldoende parkeerruimte, met als gevolg dubbel parkeren, (half) parkeren op het trottoir en het blokkeren van inritten, zoals die van cliënten, en brandgangen. Het tekort aan parkeerruimte wordt door de komst van 42 appartementen (met benoemde ruimte voor 56 appartementen) veel groter. Uit het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "De Twee Gebroeders" blijkt dat de bezettingsgraad op zaterdag boven de 90% is, terwijl in de rest van Nieuwerkerk en Zuidplas 80%, met incidenteel 85%, wordt gehanteerd. Een bezettingsgraad van maximaal 85% past bij een (centrum)dorpse omgeving. Het dorpse karakter van Nieuwerkerk wordt juist zo gewaardeerd door bewoners. Een bezettingsgraad van boven de 90% is enkel voorstelbaar bij een hoog stedelijk gebied. Dit komt ook niet overeen met de Beleidsnota Parkeernormen die stelt dat Nieuwerkerk een matig stedelijk gebied is. De hoge bezettingsgraad maakt het lastig om een parkeerplek te vinden. Juist op de drukste momenten van de week is er weinig parkeerruimte. Voor de nieuwe bewoners die hun ingang hebben aan de J.A. Beijerinkstraat zal onvoldoende ruimte zijn in de straten voor hun woning en zij zullen dan ook genoodzaakt zijn om te parkeren op een afstand van meer dan 100 meter van hun woning. Dit is niet in overeenstemming met maximale acceptabele loopafstand uit de Beleidsnota Parkeernormen.

Cliënten opteren voor een andere situatie die een betere verkeersveiligheid, minder verkeersbewegingen, minder geluidsoverlast en minder luchtvervuiling met zich meebrengt. Daarnaast wijzen cliënten er op dat in de anterieure overeenkomst wordt vermeld dat het plan ziet op koop- en huurappartementen. Voor koopappartementen geldt een hogere parkeernorm. Hieraan wordt niet voldaan. Cliënten vragen u dan ook om helderheid hieromtrent.

De parkeerplaatsen zorgen voor onveilige situaties

In de eerste plaats komt de zijdeur van de tuin van cliënten direct uit op de rijweg. In de tweede plaats worden de voorgestelde parkeerplaatsen pal naast elkaar geprojecteerd, hetgeen in- en uitparkeren moeilijk en gevaarlijk maakt voor lopende en fietsende passanten, maar ook de kans op beschadiging van het perceel van cliënten vergroot. Voorts wordt het Burgemeester van der Meulenpad ook gebruikt door fietsende scholieren, omdat achter het Alexanderpad een middelbare school is gevestigd en ook fietsers uit de brandgang tegen gevaarlijke situaties kunnen aanlopen. Van buitenspelende kinderen kan vanuit veiligheidsoverwegingen geen sprake meer zijn. Daarnaast is onbekend hoe op een veilige

manier onderhoudswerkzaamheden aan de zijkant van de panden en schuttingen kunnen worden uitgevoerd. Voorgaande betreft een enorme inperking op het woon- en leefklimaat van cliënten.

Cliënten verwachten overlast door de parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen komen immers op minder dan 7 meter van de buitenmuren van de woonkamer en slaapkamers op de 1e en 2e etage. Voor zover medegedeeld, wordt de nieuwe afstand tot de zijgevel van cliënten en het voorgestelde gebouw 12 meter, maar auto's parkeren niet tegen de muur van het gebouw. Rekening houdend met de norm van een parkeerplaats (ca. 5 meter) is de afstand van de achterbumper van de geparkeerde auto tot de muur van cliënten zeker geen 7 meter meer. Cliënten vrezen dan ook voor geluidsoverlast van bijvoorbeeld rijdende auto's en dichtslaande deuren. Daarnaast zijn ook andere negatieve effecten op de woon- en leefomgeving van cliënten denkbaar, zoals stankoverlast, extra vervuiling door stikstof, verhoogde kans op beschadiging van het perceel en een verminderde veiligheid.

De massaliteit van het gebouw past niet in de omgeving

Dorrestein is een typische wederopbouw wijk, waar de stempelvekaveling nog grotendeels intact is en de meerderheid van de gebouwen gebouwd zijn in de periode direct na de oorlog. Op een aantal plaatsen is afgeweken van deze typologie. Hoewel wederopbouw architectuur en stedenbouw vaak als "saai" worden bestempeld, betekent het afwijken van de typologie niet altijd dat er een verbetering plaatsvindt. Daarnaast is een kenmerk van de wijk de woonkwaliteit met betrekking tot licht, lucht en ruimte, hetgeen niet verloren mag gaan. De ontwerp-omgevingsvergunning ziet op een gebouw met 4 bouwlagen met op de hoeken 4 massale koppen met balkon, waarbij het gebouw aan de voorzijde doorloopt tot vrijwel aan de huidige parkeerplaatsen. Dit heeft een overweldigend en dominant effect op de omgeving. De identiteit van een wijk wordt hierdoor vervaagd en komt rommelig over. Daarnaast wordt de woonkwaliteit van cliënten met betrekking tot licht, lucht en ruimte ernstig aangetast.

Het plan leidt tot een ontoelaatbare 'vergrijsing' van de woon- en leefomgeving

Een ander kenmerk van de wijk dat niet verloren mag gaan is een goed verzorgde openbare ruimte met overwegend groen. In beleidsplannen van uw gemeente staat beschreven hoeveel waarde wordt gehecht aan een goede groenvoorziening voor alle bewoners met respect voor het dorpse karakter. In de ontwerp-omgevingsvergunning is hier geen blijk van gegeven en handelt de gemeente haaks op zijn eigen beleid. Dorrestein, J.A. Beijerinkstraat en het Burgemeester van der Meulenpad dreigen te worden omgetoverd in een stenen parkeerplaats. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het groene, dorpse karakter. Op dit moment staat het Burgemeester van der Meulenpad bij hevige regen vol met plassen. Een groene buffer ter bescherming van de zijgevels zou de omgeving in positieve zin kunnen

Vervolg op de brief van
22 oktober 2019

Bladnummer

4

verbeteren. Ook kan worden onderzocht of het kopiëren van de boompjes op het Alexanderpad voor een mooie en aantrekkelijke uitstraling van het Burgemeester van der Meulenpad kunnen zorgen.

Cliënten vrezen dat de aandachtspunten met betrekking tot het Bouwbesluit 2012 niet in acht worden genomen

Wolf Dikken heeft d.d. 28 augustus 2019 geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, mits een aantal aandachtspunten in acht wordt genomen. Het is cliënten niet bekend of deze aandachtspunten daadwerkelijk in acht worden genomen. Als dat niet het geval is, is het bouwplan in strijd met het Bouwbesluit 2012.

Cliënten zijn niet bekend met het advies van de welstandscommissie

De welstandcommissie zou op 17 juli 2019 een positief advies hebben gegeven. Cliënten zijn hier onbekend mee. Derhalve kan de inhoud van dit advies door cliënten niet geverifieerd worden en kunnen cliënten onmogelijk de inhoud gemotiveerd betwisten.

Cliënten verwachten overlast en schade van de bouwactiviteiten

De bouwactiviteiten zullen plaatsvinden in de directe locatie van de woning van cliënten. Dit verhoogt de kans op schade aan zijn woning door de bouw die minimaal 2 jaar duurt. Cliënten hebben op de tekeningen hekken waargenomen ter afscheiding van het bouwterrein, waarbij een zeer beperkte doorgang tussen de bouwhekken en zijn buitenmuur ontstaat. Beschadiging is te voorzien aan de stenen muur en het zijraam door passende voetgangers. Daarnaast scheert een megahijskraan over hun woning en vrezen zij dat de kans op beschadigingen door heiwerkzaamheden aan binnen- en buitenmuren, de infrastructuur onder zijn woning en beplanting in zijn tuin. Cliënten stellen voor beschadigingen veroorzaakt door heiwerkzaamheden tot een minimum te beperken door bij deze "inbouw" gebruik te maken van draai- respectievelijk trielpalen. Verder verzoeken cliënten u om een bouwkundige vooropname op uw kosten en dat de hiervoor gemaakte foto's aan hem beschikbaar worden gesteld. Daarnaast verzoeken cliënten om een veiligheidsplan, en duidelijkheid over compensatieregelingen in het geval van bouwschade of stagnering van de energielevering.

Bovendien zullen tijdens de sloop- en bouwactiviteiten gedurende een periode van minimaal 2 jaar een aantal bestaande parkeerplaatsen verdwijnen. Ook werknemers van betrokken bouwbedrijven zullen in de directe omgeving willen parkeren. Cliënten vragen u om een oplossing om overlast, bijvoorbeeld het parkeren voor de uitrit van cliënten, te voorkomen.

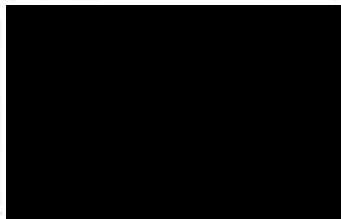
Zienswijze R10 Ov

Vervolg op de brief van
22 oktober 2019

Bladnummer
5

Clënten vragen u de ontwerp-omgevingsvergunning niet te verlenen

En anders vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.



achmea  rechtsbijstand



Zienswijze R11

AANTEKENEN R217742968

Gemeenteraad van Zuidplas

Postbus 100

2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN YSSEL

Stichting Achmea Rechtsbijstand

Postbus 4116

7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298

Tilburg

Telefoon 088 462 3700

Fax 088 462 2799

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

23 oktober 2019

Ons zaaknummer

R217742968

Behandeld door

Mw. mr. W. Dekkers

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Twee

Gebroeders, Nieuwerkerk aan den IJssel

Uw kenmerk

Op 23 oktober 2019 per fax en aangetekende post verzonden.

Geachte raad,

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] in Nieuwerkerk aan den IJssel, vroegen ons om juridische hulp.

Clënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan De Twee Gebroeders

Clënten wonen in de buurt van het plangebied. Dit plan heeft voor hen tal van nadelige gevolgen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 19 september 2019 tot en met 31 oktober 2019 ter inzage. Graag maak ik namens cliënten met deze brief van de geboden gelegenheid gebruik hieromtrent een zienswijze bij uw raad in te dienen.

Clënten zijn een extra mogelijkheid onthouden hun standpunt kenbaar te maken bij het college

Vanwege het zogenaamde uitgebreide participatietraject is besloten om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren. In de gemeentelijke inspraakverordening staat wanneer geen inspraak wordt verleend, bijvoorbeeld in geval van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen, inspraak bij wettelijk voorschrift is uitgesloten, sprake is van hogere regelgeving waarbij het bestuursorgaan geen of nauwelijks beleidsvrijheid heeft, de begroting en tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen, een spoedeisend beleidsvoornemen, en indien het belang van inspraak niet opweegt tegen het belang van de verantwoordelijkheid van de gemeente voor kwetsbare groepen in de samenleving. In onderhavige situatie is van geen van deze gevallen sprake. Clënten zijn dan ook geschaad in hun procesbelang, daar hen een extra mogelijkheid om hun standpunt kenbaar te maken bij het college is onthouden.

Zienswijze R11

Vervolg op de brief van
23 oktober 2019

Bladnummer
2

De bouwhoogte is te hoog

Het plan betreft maakt een maximale bouwhoogte van 16 meter mogelijk. Dit terwijl eerst een maximale bouwhoogte van 10 meter mogelijk was. De rooilijn van het gebouw wordt naar voren getrokken en de hele oppervlakte wordt benut. Cliënten hebben, na voltooiing van de plannen, vanuit hun tuin zicht op de omvangrijke bouwmassa van het bouwproject. In uw toelichting geeft u aan dat Zuidplas hoofdzakelijk bouwt in dorpse en centrum-dorpse woonmilieus. Hoogbouw past niet in een dergelijke omgeving. Waarden als woonkwaliteit met betrekking tot licht, lucht en ruimte en een goed verzorgde openbare ruimte met overwegend groen zijn kenmerken van de wijk die niet verloren mogen gaan met de komst van nieuwbouwprojecten, aldus uw toelichting. De woonkwaliteit wordt voor cliënten wel degelijk aangetast en de massaliteit van het gebouw, waaronder de bouwhoogte is niet passend binnen de omgeving. De identiteit van een wijk wordt hierdoor vervaagd en komt rommelig over.

De privacy van cliënten wordt aangetast als dit plan doorgaat

Het plan gaat over de bouw van een gezondheidscentrum op de begane grond en maximaal 56 appartementen op de verdiepingen met een hoogte van 16 meter. In de nieuwe situatie kijkt men naar verwachting vanuit de appartementen op het perceel van cliënten. Dit vormt een inbreuk op de bestaande situatie en een aantasting van hun privacy.

Het nieuwe plan leidt tot overlast van verkeer

Het voorgestelde parkeerterrein komt op 12 meter afstand van de aangrenzende woningen, waarbij 5,4 meter bestaat uit parkeerplaats, daartussen moet nog een weg, stoep en bescherming voor de percelen. Dit wordt erg krap. Daarnaast zorgt het plan voor een toename van verkeersdruk, parkeerdruk en uitstoot. De voorkant van de doorgaande weg wordt al jaren niet aangepakt. Bovendien wordt binnen een straal van 100 meter ook gebouwd, waarschijnlijk woningbouw. Dit project zorgt ook voor een toename van verkeersdruk, parkeerdruk en uitstoot. In de toelichting wordt aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van verkeerslawaaï aan de J.A. Beijerinkstraat en de Lorentzstraat 48 dB bedraagt. De geluidsbelasting bedraagt 56 dB en 60 dB, waar maximaal 63 dB is toegestaan. Er wordt dan ook niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. Alhoewel voor de nieuwe woningen maatregelen worden getroffen om geluidsoverlast tegen te gaan, zullen de reeds bestaande woningen met een toename van verkeer en geluid worden geconfronteerd. Bij een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarden is er sprake van een geluidsniveau waarbij gezondheidseffecten niet kunnen worden uitgesloten. Verkeer heeft dan ook een ontoelaatbare impact op het dorpse karakter van de omgeving en nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van cliënten.

Zienswijze R11

Vervolg op de brief van
23 oktober 2019

Bladnummer
3

De nieuwe rijweg en parkeerplaatsen zorgen ook voor anderen voor onveiligheid

De voorgestelde parkeerplaatsen worden pal naast elkaar geprojecteerd, hetgeen in- en uitparkeren moeilijk en gevaarlijk maakt voor lopende en fietsende passanten. Het Burgemeester van der Meulenpad wordt ook gebruikt door fietsende scholieren, omdat achter het Alexanderpad een middelbare school is gevestigd. Ook fietsers uit de brandgang kunnen tegen gevaarlijke situaties aanlopen. Van buitenspелende kinderen kan vanuit veiligheidsoverwegingen geen sprake meer zijn. Voorgaande argumenten betreffen een inperking van het woon- en leefklimaat van huidige en toekomstige bewoners.

Cliënten vrezen voor de verkeersveiligheid

De J.A. Beijerinkstraat is een hele drukke doorgaande weg in het dorp. Hier rijdt veel woonwerkverkeer, de lijnbus en vrachtwagens voor het leveren van goederen aan het winkelcentrum. De maximum snelheid van 30 km/u wordt niet gehanteerd. Scholieren die van het Burgemeester van der Meulenpad richting de overkant (Kleine Vinkstraat) willen en visa versa, om van en naar de woongebieden Velden, Dalen en Mossen te rijden, krijgen regelmatig te maken met zeer gevaarlijke verkeerssituaties. Dit wordt door het plan verergert, als ook de parkeerders van het Burgemeester van der Meulenpad zich willen invoegen op de J.A. Beijerinkstraat. Temeer ook omdat het zicht vanwege het doorlopende nieuwe gebouw aanzienlijk wordt verslechterd.

Cliënten zijn van mening dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn

Het parkeeronderzoek lijkt aan te tonen dat er in de toekomst voldoende parkeerruimte is. Er is reeds onvoldoende parkeerruimte in de omgeving, laat staan als daar 56 appartementen bijkomen. Cliënten willen hierbij opmerken dat het bankgebouw al acht jaar niet of nauwelijks wordt gebruikt en er dan ook niet of nauwelijks aanloop is van extra verkeer. Het bankgebouw heeft op eigen terrein parkeergelegenheid, dat nu wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van het winkelcentrum. Cliënten zijn dan ook van mening dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn en hebben een aantal bedenkingen bij het parkeeronderzoek. Deze bedenkingen zijn hieronder puntsgewijs opgenomen.

- In het parkeeronderzoek wordt bij de huidige parkeerplaatsen 8 parkeerplaatsen meegenomen "onder" winkelcentrum Dorrestein. Deze parkeervakken zijn echter te kort volgens de parkeernorm (afmetingen parkeerplaatsen binnen de gemeente Zuidplas) en deels in gebruik voor opslag en/of levering van de winkels.
- Het onderzoek stelt dat in de huidige situatie parkeerplaatsen vrij zijn, maar dit geldt alleen doordeweeks voor het parkeerterrein achter het winkelcentrum. De meeste bewoners en hun bezoek willen in de buurt van de woning parkeren, waardoor in de woonstraten reeds een tekort aan parkeerruimte is. Het gevolg hier van is dubbel parkeren, (half) parkeren op het trottoir en het blokkeren van inritten en brandgangen.

Zienswijze R11

Vervolg op de brief van
23 oktober 2019

Bladnummer
4

- Het parkeeronderzoek gaat uit van 16 behandelkamers met een totale bruto oppervlakte van 1.421 m². Er van uitgaande dat circa de helft van de begane grond wordt gebruikt voor gangen, wachtruimtes, toiletten etc. komt dit uit op circa 40 m² per behandelkamer. Dit lijkt onrealistisch groot.
- Het parkeeronderzoek kijkt slechts getalsmatig. Er wordt van uitgegaan dat de huidige en nieuwe bewoners van de J.A. Beijerinkstraat en het Alexanderpad hun auto parkeren op het grote parkeerterrein achter het winkelcentrum. In de straten voor hun woning zal niet voldoende ruimte zijn. Voor de nieuwe bewoners die hun ingang hebben aan de J.A. Beijerinkstraat is de afstand tot het grote parkeerterrein meer dan 100 meter. Zij hebben ook geen mogelijkheid om te parkeren in de Kleine Vinkstraat en Middenmolensingel gelet op de aldaar geconstateerde hoge parkeerdruk. Daarnaast parkeren op dit moment ook medewerkers van het Thorbecke college aan de westkant van de school, maar dat is door de bouw op de Tweemaster locatie niet meer mogelijk. De medewerkers van de school zullen dan ook gebruik gaan maken van de Kamerlingh Onnesstraat en het grote parkeerterrein achter het winkelcentrum.
- Cliënten vinden het bezwaarlijk dat een bezettingsgraad van meer dan 90% acceptabel wordt gevonden. Uit de berekeningen bij het parkeeronderzoek blijkt dat op zaterdag de bezetting boven de 90% is, terwijl in de rest van Nieuwerkerk en Zuidplas 80%, met incidenteel 85%, wordt gehanteerd. Een bezettingsgraad van maximaal 85% past bij een (centrum)dorpse omgeving. Het dorpse karakter van Nieuwerkerk wordt juist zo gewaardeerd door bewoners. Een bezettingsgraad van boven de 90% is enkel voorstelbaar bij een hoog stedelijk gebied. De hoge bezettingsgraad maakt het lastig om een parkeerplek te vinden. Juist op de drukste momenten van de week is er weinig parkeerruimte bij het winkelcentrum.
- Tot slot wijzen cliënten er op dat in de anterieure overeenkomst wordt vermeld dat het plan ziet op koop- en huurappartementen. Voor koopappartementen geldt een hogere parkeernorm. Hieraan wordt niet voldaan. Cliënten vragen u dan ook om helderheid hieromtrent.

Cliënten stellen zich op het standpunt dat de gehanteerde bezettingsgraad niet past binnen het dorpse karakter van Nieuwerkerk en de aard van de woonwijk Dorrestein, met het gevolg dat de parkeeroverlast in de wijk zal toenemen. Cliënten opteren voor een bezettingsgraad van 80%, tot incidenteel 85%, hetgeen een betere verkeersveiligheid, minder verkeersbewegingen, minder geluidsoverlast en minder luchtvervuiling met zich meebrengt.

Zienswijze R11

Vervolg op de brief van
23 oktober 2019

Bladnummer
5

Het plan leidt tot een ontoelaatbare ‘vergrijzing’ van de woon- en leefomgeving

In uw beleidsplannen staat beschreven hoeveel waarde wordt gehecht aan een goede groenvoorziening voor alle bewoners met respect voor het dorpse karakter. In uw toelichting staat ook dat de waarde van een goed verzorgde openbare ruimte met overwegend groen kenmerken zijn van de wijk die niet verloren mogen gaan. Ook één van de stedenbouwkundige uitgangspunten is dat er een overwegend groene openbare ruimte is. In de voorziene plannen is hier echter geen enkele sprake van en wordt haaks op het beleid gehandeld. Dorrestein, J.A. Beijerinkstraat en het Burgemeester van der Meulenpad dreigen te worden omgetoverd in een stenen parkeerplaats. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het groene, dorpse karakter.

De gevolgen van de extra uitstoot van fijnstof zijn niet onderzocht

Er is niet onderzocht wat de effecten zijn van de uitstoot van fijnstof van de nieuwe weg en parkeerplaatsen die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Cliënten verzoeken u dan ook om vanuit gezondheidsoverwegingen een onafhankelijke meting uit te laten voeren.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten

In de huidige situatie is het heerlijk rustig aan de achterkant van de woning van cliënten, maar door het plan wordt dit teniet gedaan. Eerdergenoemde argumenten mede in aanmerking nemend zijn cliënten van mening dat het bouwplan leidt tot een aantasting van hun woongenot.

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Voor de goede orde merk ik op dat u niet simpelweg kunt volstaan met het verwijzen naar de planschadeprocedureregeling. U zult ook in het kader van het beoordelen van deze zienswijze inhoudelijk op deze kwestie moeten ingaan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt.

Cliënten zijn bereid met de gemeente mee te denken over een alternatieve oplossing

Er zijn mogelijkheden die de bouw van het gezondheidscentrum en appartementen mogelijk maakt, maar meer recht doet aan de verkeersveiligheid, de privacy en het uitzicht van cliënten. Hierbij kan worden gedacht aan één bouwlaag minder, zodat ook het aantal appartementen en de daarbij horende overlast minder wordt.

Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Zienswijze R11

Vervolg op de brief van
23 oktober 2019

Bladnummer
6

Ik merk tot slot het volgende op

Voor een goed begrip wijs ik u er op dat ik vandaag namens cliënten tevens een zienswijze bij het college heb ingediend omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning "De Twee Gebroeders".





AANTEKENEN R217775160

College van burgemeester en wethouders van Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN YSSEL

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

23 oktober 2019

Ons zaaknummer

R217775160

Behandeld door

Mw. mr. W. Dekkers

Onderwerp

zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning De
Twee Gebroeders, Nieuwerkerk aan den IJssel

Uw kenmerk

Op 23 oktober 2019 per fax en aangetekende post verstuurd.

Geacht college,

De heer [REDACTED] [REDACTED] Nieuwerkerk aan
den IJssel, vroegen ons om juridische hulp.

Cliënten zijn het niet eens met de ontwerp-omgevingsvergunning De Twee Gebroeders

Cliënten wonen in de directe nabijheid van het gebied waarvoor de ontwerp-omgevingsvergunning is verleend. Deze omgevingsvergunning heeft voor hen tal van nadelige gevolgen. De ontwerp-omgevingsvergunning ligt vanaf 19 september 2019 tot en met 31 oktober 2019 ter inzage. Graag maak ik namens cliënten met deze brief van de geboden gelegenheid gebruik hieromtrent een zienswijze bij uw college in te dienen. Ik licht de zienswijze in het hiernavolgende nader toe.

Uw college handelt prematuur

Cliënten hechten er allereerst echter aan op te merken van mening te zijn dat prematuur wordt gehandeld door de ontwerp-omgevingsvergunning te verlenen, terwijl het op voorhand evident is dat het ontwerpbestemmingsplan de eindstreep niet haalt. Ik merk voor de volledigheid op dat ik vandaag een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "De Twee Gebroeders" bij uw raad heb ingediend.

U wijkt af van het bestemmingsplan zonder de belangen van cliënten mee te wegen

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders". De gronden hebben daarin de bestemming "Gemengd". De activiteit is in strijd met de algemene bouwregels genoemd onder artikel 6.1 van dit bestemmingsplan, omdat de benodigde parkeervoorzieningen niet aanwezig zijn op eigen terrein, maar op terrein in eigendom van de gemeente. U heeft geen verplichting om medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, maar kiest ervoor om dit wel te

Vervolg op de brief van
23 oktober 2019

Bladnummer
2

doen, omdat een deel van de benodigde parkeervoorzieningen aanwezig is of wordt gerealiseerd in de onmiddellijke nabijheid van het gebouw, waardoor er wordt voldaan aan de parkeernormen. U heeft echter, gelet op de belangen van cliënten, alle reden om geen medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. Dit licht ik hieronder toe.

Er is reeds onvoldoende parkeerruimte in de omgeving

In de woonstraten is onvoldoende parkeerruimte, met als gevolg dubbel parkeren, (half) parkeren op het trottoir en het blokkeren van inritten en brandgangen. Het tekort aan parkeerruimte wordt door de komst van 42 appartementen veel groter. Cliënten willen hierbij opmerken dat het bankgebouw al acht jaar niet of nauwelijks wordt gebruikt en er dan ook niet of nauwelijks aanloop is van extra verkeer. Het bankgebouw heeft op eigen terrein parkeergelegenheid, dat nu wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van het winkelcentrum. Cliënten zijn dan ook van mening dat er onvoldoende parkeerruimte zal zijn. Uit het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "De Twee Gebroeders" blijkt dat de bezettingsgraad op zaterdag boven de 90% is, terwijl in de rest van Nieuwerkerk en Zuidplas 80%, met incidenteel 85%, wordt gehanteerd. Een bezettingsgraad van maximaal 85% past bij een (centrum)dorpse omgeving. Het dorpse karakter van Nieuwerkerk wordt juist zo gewaardeerd door bewoners. Een bezettingsgraad van boven de 90% is enkel voorstelbaar bij een hoog stedelijk gebied. Dit komt ook niet overeen met de Beleidsnota Parkeernormen die stelt dat Nieuwerkerk een matig stedelijk gebied is. De hoge bezettingsgraad maakt het lastig om een parkeerplek te vinden. Juist op de drukste momenten van de week is er weinig parkeerruimte. Voor de nieuwe bewoners die hun ingang hebben aan de J.A. Beijerinkstraat zal onvoldoende ruimte zijn in de straten voor hun woning en zij zullen dan ook genooddaakt zijn om te parkeren op een afstand van meer dan 100 meter van hun woning. Dit is niet in overeenstemming met maximale acceptabele loopafstand uit de Beleidsnota Parkeernormen.

Daarnaast wijzen cliënten er op dat in de anterieure overeenkomst wordt vermeld dat het plan ziet op koop- en huurappartementen. Voor koopappartementen geldt een hogere parkeernorm. Hieraan wordt niet voldaan. Cliënten merken op dat een huurwoning altijd omgezet kan worden naar een koopwoning, waarbij dan – gelet op de parkeernormen – grove overlast valt te verwachten. Bovendien is onduidelijk welke bedrijvigheid zich zal gaan vestigen in de plint en wat dit voor gevolgen heeft voor de parkeerruimte. Cliënten vragen u dan ook om helderheid hieromtrent.

Vervolg op de brief van
23 oktober 2019

Bladnummer
3

De parkeerplaatsen zorgen voor onveilige situaties

De voorgestelde parkeerplaatsen worden pal naast elkaar geprojecteerd, hetgeen in- en uitparkeren moeilijk en gevaarlijk maakt voor lopende en fietsende passanten. Voorts wordt het Burgemeester van der Meulenpad ook gebruikt door fietsende scholieren, omdat achter het Alexanderpad een middelbare school is gevestigd en ook fietsers uit de brandgang tegen gevaarlijke situaties kunnen aanlopen. Van buitenspelende kinderen kan vanuit veiligheidsoverwegingen geen sprake meer zijn.

Cliënten verwachten overlast door de parkeerplaatsen

Het voorgestelde parkeerterrein wordt erg krap. Daarnaast zorgt het plan voor een toename van verkeersdruk, parkeerdruk en uitstoot. De voorkant van de doorgaande weg wordt al jaren niet aangepakt. Bovendien wordt binnen een straal van 100 meter ook gebouwd, waarschijnlijk woningbouw. Ook dit project zorgt voor een toename van verkeersdruk, parkeerdruk en uitstoot. De parkeerplaatsen en het toenemende verkeer heeft een negatieve impact op het dorps karakter van de omgeving, de kleinschaligheid en de rust en heeft dan ook nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van cliënten.

Cliënten wijzen u nog op het verdwijnen van een aantal bestaande parkeerplaatsen gedurende de sloop- en bouwactiviteiten gedurende een periode van minimaal 2 jaar. Ook werknemers van betrokken bouwbedrijven zullen in de directe omgeving willen parkeren. Cliënten vrezen voor zoekverkeer en daarbij horende overlast.

De massaliteit van het gebouw past niet in de omgeving

Dorrestein is een typische wederopbouw wijk, waar de stempelverkaveling nog grotendeels intact is en de meerderheid van de gebouwen gebouwd zijn in de periode direct na de oorlog. Op een aantal plaatsen is afgeweken van deze typologie. De Twee Gebroeders is ontworpen in de wederopbouwstijl. Juist de woningen die aan het Alexanderpad en het Dorresteingebouw met appartementen en de buurtsuper zijn gebouwd afwijkend van stijl van de wederopbouwarchitectuur. Ook het woon/zorgcentrum "De Meander", welke gesitueerd is aan de overzijde van het winkelcentrum (gebouwd vermoedelijk in 2010) , voldoet niet aan de wederopbouwarchitectuur. Daarnaast is een kenmerk van de wijk de woonkwaliteit met betrekking tot licht, lucht en ruimte, hetgeen niet verloren mag gaan. De ontwerp-omgevingsvergunning ziet op een gebouw met 4 bouwlagen met op de hoeken 4 massale koppen met balkon, waarbij het gebouw aan de voorzijde doorloopt tot vrijwel aan de huidige parkeerplaatsen. Dit heeft een overweldigend en dominant effect op de omgeving. De identiteit van een wijk wordt hierdoor vervaagd en komt rommelig over. Daarnaast wordt de woonkwaliteit van cliënten met betrekking tot licht, lucht en ruimte ernstig aangetast.

Vervolg op de brief van
23 oktober 2019

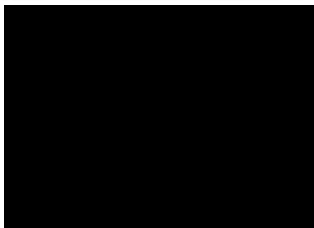
Bladnummer
4

Het plan leidt tot een ontoelaatbare 'vergrijzing' van de woon- en leefomgeving

Een ander kenmerk van de wijk dat niet verloren mag gaan is een goed verzorgde openbare ruimte met overwegend groen. In beleidsplannen van uw gemeente staat beschreven hoeveel waarde wordt gehecht aan een goede groenvoorziening voor alle bewoners met respect voor het dorpse karakter. In de ontwerp-omgevingsvergunning is hier geen blijk van gegeven en handelt de gemeente haaks op zijn eigen beleid. Dorrestein, J.A. Beijerinkstraat en het Burgemeester van der Meulenpad dreigen te worden omgetoverd in een stenen parkeerplaats. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het groene, dorpse karakter.

Cliënten vragen u de ontwerp-omgevingsvergunning niet te verlenen

En anders vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.





Algemeen

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van woningen, een gezondheidscentrum en (maatschappelijke) dienstverlening mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan kan slechts worden vastgesteld als er –alle betrokken belangen afgewogen- geen sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Cliënt stelt zich op het standpunt dat de goede ruimtelijke ordening niet c.q. onvoldoende wordt gewaarborgd als het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld. Ter onderbouwing hiervan verwijs ik u naar de zienswijze in verband met de ontwerp omgevingsvergunning.

In aanvulling daarop merk ik nog het volgende op.

Op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, onder c, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: "Bro") moet in de toelichting bij een bestemmingsplan worden beschreven wat de uitkomsten zijn van het overleg met de wettelijke overlegpartners.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er overleg heeft plaatsgevonden met diverse overlegpartners. Naar de stellige overtuiging van cliënt is echter niet c.q. onvoldoende beschreven wat de uitkomsten zijn van deze overleggen.

Verder volgt uit artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Bro dat er in de toelichting bij het bestemmingsplan inzichten moeten worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De inhoud van deze overeenkomst is cliënt niet bekend. Derhalve kan cliënt niet controleren of partijen de kosten kunnen dragen.

Inspraakreactie

Cliënt stelt zich op het standpunt dat het college van burgemeester en wethouders ten onrechte heeft besloten om de inspraakprocedure niet te volgen. Naar de mening van cliënt had de inspraakprocedure –mede gelet op de belangen van cliënt en andere omwonenden- wel gevolgd moeten worden.

Waarde

Cliënt vreest dat de waarde van zijn woning aanzienlijk zal dalen als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en het gezondheidscentrum alsmede de woningen worden gerealiseerd. In dit verband zal ik cliënt in overweging geven om een verzoek tot planschade in te dienen. Overigens merk ik namens cliënt op dat een compensatieregeling ontbreekt.

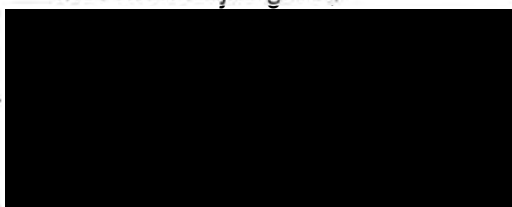
Conclusie

Op grond van het vorenstaande verzoek ik u namens cliënt af te zien van definitieve vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van de onderhavige zienswijze.

Namens cliënt behoud ik mij nadrukkelijk het recht voor om onderhavige zienswijze op een later moment zo nodig aan te vullen, dan wel te wijzigen. Tot een nadere toelichting op deze zienswijze ben ik zo nodig graag bereid.

Onder dankzegging voor de door u aan deze zienswijze bestede tijd een aandacht en in afwachting van uw berichten over de behandeling daarvan, teken ik,

met vriendelijke groet,



Zienschijze R12

MOREE GELDERBLOM

ADVOCATEN

Postbus 25006 3001 HA Rotterdam

PostNL

Afz. 3001 HA 25006

€8,45



NEDERLAND

23.10.19

NetSet FR 952372



Frankeermachine & (Digitale) Postzegel

R NL



Aangetekend

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



3SRRDT8973041



119.003570 / 24/10/2019

Gemeente Zuidplas

mr. Th. Deller
 mr. drs. S.G. Voogt, LL.M.
 mr. P.N. Langelaar
 mr. drs. S. Visser
 mr. A.J.C. van Bennevel
 mr. E.A. Echters
 mr. mr. W.J. Boer
 mr. drs. M.C. van Meeuwen-Schepink
 mr. H.R. Flipse
 mr. drs. P.A. Visser
 mr. I.H. Rodenburg
 mr. dr. G.J. van Dam-Lolkema
 mr. M.J. Goethaert
 mr. P. Leemans
 mr. mr. A.D. van Erp
 mr. D.M. Uithol
 mr. mr. V.L. Chan
 mr. mr. A.J. Roorda Visser
 mr. mr. V.C.T. Verkroost
 mr. mr. H. de Jong

PER AANGETEKENDE EN PER GEWONE POST

Burgemeester en wethouders van Zuidplan
 Postbus 100
 2910 AC NIEUWERK AAN DEN IJSSEL

Rotterdam, 23 oktober 2019

Direct telefoonnr. : 010 - 244 50 86
 Direct faxnummer : 010 - 425 31 70
 E-mailadres : vctverkroost@mglaw.nl

Rotterdam
 Postbus 25006
 3001 JA Rotterdam
 Heemraadslaan 155-157
 3022 CE Rotterdam
 T 010-477 67 77
 F 010-425 31 70

Hardwijk-Ambacht
 Postbus 477
 3540 AL EL Ambacht
 Het Tasveld 1
 3343 GT EL Ambacht
 T 078-681 44 14
 F 078-681 95 44

E: algemeen@mglaw.nl
 I: www.mglaw.nl

Inzake [REDACTED] gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel
 Onze ref. : 20191478-VEN
Betreft : zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Nieuwerkerk aan den IJssel, De Twee Gebroeders

Geacht College,

In bovenvermelde zaak behartig ik de belangen van de heer [REDACTED]
 [REDACTED] Nieuwerkerk aan den IJssel, hierna:
 "cliënt".

Op 18 september 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zuidplas kennis gegeven van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning.

Door deze maak ik namens mijn cliënt gebruik van de mogelijkheid om ter zake van de bovenvermelde ontwerp omgevingsvergunning een zienswijze in te dienen.

Algemeen

In dit geval is sprake van een gebonden beschikking. De aanvraag omgevingsvergunning van cliënt dient getoetst te worden aan de limitatief-imperatieve grond van artikel 2.10 Wabo.

Stichting derdengelden Moree Gelderblom IBAN NL46 4NGB 0693 7013 79 - BIC 4NGBNL2A

Algemeenrechtelijke advocaten, werkzaam op grond van een overeenkomst (zo genoemd) met Moree Gelderblom, hierna te noemen "advocaat", en met name "advocaat van de cliënt".

De afgeleverde teksten worden op elektronische wijze afgeleverd en zijn niet te gebruiken voor andere doeleinden. Het gebruik van deze teksten is uitsluitend bestemd voor de afgeleverde cliënt en kan vertrouwelijk of anderszins beschermd zijn. Het gebruik van deze teksten is uitsluitend bestemd voor de afgeleverde cliënt en kan vertrouwelijk of anderszins beschermd zijn.

Daarbij geldt, dat een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan, mede dient te worden aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan. In het onderhavige geval is het realiseren van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan. Desalniettemin heeft u besloten om medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning afwijken kan slechts worden verleend voor zover de goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd. Naar de stellige overtuiging van cliënt wordt de goede ruimtelijke ordening niet gewaarborgd als de omgevingsvergunning definitief wordt verleend. Ik licht dit hieronder toe.

Goede ruimtelijke ordening

Cliënt is van mening dat het te realiseren bouwwerk niet past binnen de contouren van de bestaande bebouwing in de directe omgeving daarvan. De afmetingen van het bouwwerk, dat zal bestaan uit vier bouwlagen, wijkt sterk af van de woningen in de omliggende woonwijken. Nog afgezien van het feit dat dit afdoet aan het straatbeeld, heeft dit ook de nodige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van cliënt.

Het massale bouwwerk wordt op geringe afstand van de woning van cliënt gerealiseerd. Cliënt vreest dat het zonlicht op zijn perceel als gevolg daarvan onevenredig afneemt. Ik zal cliënt in overweging geven om ter zake hiervan een deskundige in te schakelen.

Daarnaast merkt cliënt op dat het uitzicht vanuit zijn woning en zijn tuin volledig zal verdwijnen. Cliënt zal enkel nog zicht hebben op het bouwwerk. De bewoners van het bouwwerk zullen ook direct zicht hebben op de woning en tuin van cliënt. Volgens cliënt is dit vooral aan de orde als de toekomstige bewoners gebruik maken van hun balkons. Vanaf deze balkons kan direct in de tuin van cliënt worden gekeken, aldus cliënt. Dit doet af aan de privacy van cliënt.

Om dit te voorkomen, stelt cliënt voor dat de balkons niet worden gerealiseerd aan de zijde van het Van de Meulenpad. Een andere optie is om aan de zijde van het Van de Meulenpad een dakterras te realiseren. Volgens cliënt was dit eerder ook de bedoeling.

Voorts wordt opgemerkt dat er op grond van het bestemmingsplan in beginsel geparkeerd moet worden op eigen grond. Het bestemmingsplan biedt ter zake hiervan een afwijkingsmogelijkheid. Er kan slechts gebruik worden gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid indien het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Cliënt stelt zich op het standpunt dat door u onvoldoende is gemotiveerd of onderbouwd welke bijzondere omstandigheden maken dat de parkeerplaatsen niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Dat brengt tegelijkertijd met zich mee dat onvoldoende is gemotiveerd of onderbouwd om welke reden het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken gerechtvaardigd is.

Indien en voor zover het realiseren van de parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan, vraagt cliënt zich af om welke reden de te realiseren parkeerplaatsen aan het Van de Meulenpad niet gerealiseerd kunnen worden aan de J.A. Beijerinkstraat? Volgens cliënt is de afstand tussen de parkeerplaatsen en woningen in die straat groter en zijn daar al de nodige parkeerplaatsen gerealiseerd. Het woon- en leefklimaat van de bewoners in die straat wordt daardoor ook minder aangetast.

Dit terwijl het realiseren van de parkeerplaatsen in het Van de Meulenpad wel zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënt en andere omwonenden. Het Van de Meulenpad wordt nu alleen gebruikt door fietsers. Derhalve ervaart cliënt geen overlast van langsrijdende motorvoertuigen, startende motorvoertuigen en het dichtslaan van deuren. Dit zal anders zijn als er in het Van de Meulenpad wel parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Naar cliënt heeft begrepen, wordt deze parkeerplaatsen haaks aangelegd. Aangezien de zijgevel van de woning van cliënt grenst aan dit pad, is het voor cliënt uiterst onwenselijk dat hier parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Cliënt zal als gevolg daarvan overlast ondervinden van startende motorvoertuigen en het dichtslaan van deuren. Bovendien worden er op zeer korte afstand van de woning van cliënt uitlaatgassen uitgestoten.

Gelet op de geringe afstand tussen de woning van cliënt en de parkeerplaatsen alsmede de situering van de parkeerplaatsen vreest cliënt dat zijn woning zal worden geraakt bij het in- en uit parkeren. Er is immers niets dat de woning van cliënt hiertegen beschermt.

Om deze schade te voorkomen, stelt cliënt voor om de parkeerplaatsen schuin aan te leggen en de motorvoertuigen te laten rijden vanaf de J.M. Beijerinkstraat. De motorvoertuigen kunnen uitrijden via het Alexanderpad. Met dit voorstel wordt niet alleen tegemoet gekomen aan de belangen van cliënt, maar wordt tevens de verkeersveiligheid gewaarborgd. Gelet op het aantal fietsers (voornamelijk scholieren van het Thorbecke) dat dagelijks het Van de Meulenpad passeert, is het onwenselijk om motorvoertuigen achteruit te laten rijden hetgeen wel zal gebeuren als het Van de Meulenpad halverwege wordt afgesloten voor doorgaand verkeer.

Tevens wordt nog opgemerkt dat er – naar de mening van cliënt – veel groen zal verdwijnen. Voor zover cliënt bekend, wordt dit groen niet elders in de directe omgeving teruggeplaatst. Dit brengt met zich mee dat het groene karakter van de omgeving onevenredig wordt aangetast.

In verband met de goede ruimtelijke ordening wordt ten slotte opgemerkt dat het realiseren van het trafohuisje buiten het bouwwerk onwenselijk is voor cliënt en andere omwonenden. Volgens cliënt is het trafohuisje een aantrekkelijke plek voor drugsdealers. Het is immers een zeer afgelegen plek waar weinig mensen komen. Ook kan deze plek worden gebruikt door hangeugd. Cliënt vreest als gevolg daarvan de nodige overlast te ervaren.

Bouwbesluit 2012

Voorts volgt uit het advies van Wolf Dikken d.d. 28 augustus 2019 dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, mits een aantal aandachtspunten in acht wordt genomen. Het is voor cliënt niet bekend of deze aandachtspunten daadwerkelijk in acht worden genomen. Als dit niet het geval is, is het bouwplan in strijd met het Bouwbesluit 2012.

Redelijke eisen van welstand

Daarnaast wordt opgemerkt dat de Welstandscommissie op 17 juli 2019 een positief advies zou hebben gegeven. Dit advies is cliënt echter niet bekend. Om die reden kan de inhoud van dit advies niet geverifieerd worden. Het is evenmin mogelijk om de inhoud daarvan gemotiveerd te betwisten.

Schade

Tot slot wordt opgemerkt dat cliënt vreest voor schade aan zijn woning als gevolg van het heiwerk en de bouwwerkzaamheden. In ieder geval heeft cliënt begrepen dat er een torenkraan van ongeveer 30 meter hoog vlakbij zijn woning zal worden geplaatst. Het contragewicht van deze torenkraan zal zich bevinden boven de woning van cliënt. Namens cliënt stel ik u op voorhand aansprakelijk voor de schade. Ook vreest cliënt voor een waardedaling van zijn woning. In dit verband zal ik cliënt in overweging geven om een verzoek tot planschade in te dienen.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande verzoek ik u namens cliënt af te zien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Namens cliënt behoud ik mij nadrukkelijk het recht voor om onderhavige zienswijze op een later moment zo nodig aan te vullen, dan wel te wijzigen. Tot een nadere toelichting op deze zienswijze ben ik zo nodig graag bereid.

Onder dankzegging voor de door u aan deze zienswijze bestede tijd een
aandacht en in afwachting van uw berichten over de behandeling daarvan,
teken ik,

met vriendelijke groet

A large black rectangular redaction box covers the signature area, obscuring the name and any handwritten notes.

Zienwijze R12 Ov
MOREE GELDERBLOM



10582

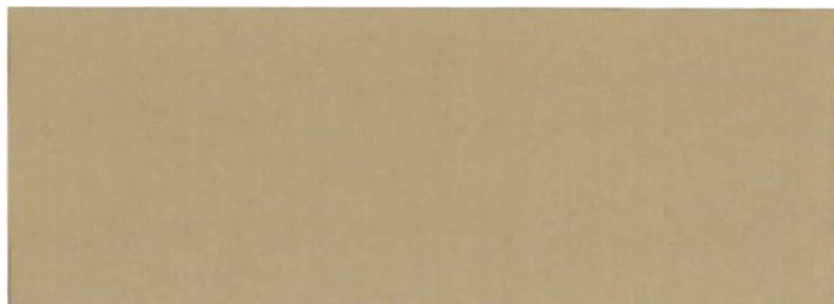
ADVOCATEN

Postbus 25006 3001 HA Rotterdam

FalkPost

BIN1

23.10.19



Zienswijze R13



E19.003787 / 25/10/2019
Gemeente Zuidplas

Aad Rustenhoven
donderdag 24 oktober 2019 14:30
Post inboeken
FW: zienswijze ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning de Twee gebroeders
2019 10 23 aanbiedingsbrief zienswijze Initiatiefgroep.pdf; 2019 10 23 zienswijze Initiatiefgroep.pdf; zienswijze ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning de Twee gebroeders

Van: Priem, C. [mailto:cpriem@odmh.nl]

Verzonden: donderdag 24 oktober 2019 14:16

Aan: Aad Rustenhoven <aad.rustenhoven@zuidplas.nl>

Onderwerp: FW: zienswijze ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning de Twee gebroeders

Nog een zienswijze

Met vriendelijke groet,

Carolien Priem
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[088 - 54 50 402](tel:088-5450402) | [06 - 12 16 79 42](tel:06-12167942) | cpriem@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, wo, do

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) <info@odmh.nl>

Verzonden: donderdag 24 oktober 2019 14:14

Aan: Priem, C. <cpriem@odmh.nl>; Bouw- en Woningtoezicht <bwt@odmh.nl>

Onderwerp: FW: zienswijze ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning de Twee gebroeders

Hierbij nog een Zienswijze op de Twee gebroeders.

Gr Addi

Met vriendelijke groet,

Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH)



Zienswijze R13

Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
088 - 54 50 000 | info@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 23 oktober 2019 16:35

Aan: Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) <info@odmh.nl>

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning de Twee gebroeders

Geachte heer/ mevrouw

Bij deze ontvangt de zienswijze van de Initiatiefgroep Rabo-locatie J.A. Beijerinkstraat op het ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning de Twee gebroeders inclusief aanbiedingsbrief. U zult de aanbiedingsbrief en de zienswijze ook per post ontvangen.

Met vriendelijke groeten

Zienswijze R13

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda

en

info@odmh.nl

Nieuwerkerk ad IJssel, 23 oktober 2019

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Na jaren overleg en ontwerpen ligt er nu een *Ontwerp bestemmingsplan* en een *ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning de Twee Gebroeders*. Al sinds 2011 is de Initiatiefgroep Rabobank J.A. Beijerinkstraat betrokken. Er is uitgebreid gesproken met de gemeente, de politiek, ontwikkelaars, belanghebbenden, winkeliers en vooral omwonenden. Met het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning lijkt in ieder geval het einde van alle onzekerheid in zicht.

Sinds de betrokkenheid van Stebru verbeterde de betere communicatie ten opzichte van eerdere partijen en de gemeente. Dit stelde en stelt de Initiatiefgroep op prijs. Op diverse momenten informeerde Stebru de Initiatiefgroep over ontwerpen, keuzes en onderzoeken. Diverse opmerkingen zijn meegenomen in het ontwerp van het gebouw en het inrichtingsplan. Om in gesprek te kunnen met de gemeente had Stebru instemming nodig van de Initiatiefgroep. Om het proces in gang te houden gaf de Initiatiefgroep maart 2018 haar instemming onder voorwaarden gegeven. Een afschrift deze brief is bijgevoegd. De voorwaarden zijn leidend gebleven en vormen de basis van deze zienswijze. Deze zienswijze is aangevuld met punten die de Initiatiefgroep pas in het ontwerp bestemmingsplan of aanvraag omgevingsvergunning onder ogen kreeg. Deze onderdelen betreffen met name de onderbouwing van de regels in het bestemmingsplan en de rol van de Initiatiefgroep in het planproces. Daarnaast bestaan er zorgen en vragen vanuit de Initiatiefgroep over zaken die ontbreken in het ontwerp bestemmingsplan of aanvraag omgevingsvergunning.

Zienswijze R13

De Initiatiefgroep wil benadrukken dat zij de functie gezondheidscentrum op deze voormalige Rabobank-locatie van harte ondersteunt. Daarbij is de Initiatiefgroep wel kritisch op (onbedoelde) aantasting van de directe en indirecte woon- en leefomgeving. Het plan zou moeten leiden tot verbetering of minstens behoud van de directe goede woon- en leefomgeving. Een inbreidingsplan zoals de Twee Gebroeders dient duurzaam plaats te vinden.

De woningen in de directe omgeving van het bouwplan zijn allen particulier bezit. Zowel de voortdurende onzekerheid, de sloop- en bouwwerkzaamheden en de grote ontwikkelingen kunnen leiden tot waardevermindering van de woningen. Gezien de korte afstand tot de bouwlocatie bestaat er een grote angst voor schade aan woningen en funderingen.

Bijgevoegd vindt u de zienswijze op onderdelen van het plan, specifieke regels en twijfels over onderbouwing en afwegingen. Vanzelfsprekend is de Initiatiefgroep bereid deze punten mondeling of schriftelijk toe te lichten. Dit zal de Initiatiefgroep sowieso doen bij de behandeling in de raad(scommissie).

Vanzelfsprekend zijn er verschillen in belangen tussen ontwikkelaar, individuele omwonenden, de Initiatiefgroep, de gemeente, de politiek en derden. Voor zover die punten onbeslist zijn, hoort in het Nederlands bestel de belangenafweging thuis in de gemeenteraad van Zuidplas als bevoegd gezag.

Zienswijze R13

Graag ontvangen alle leden van de Initiatiefgroep van het college, voor het sluiten van de procedure, een ontvangstbevestiging van deze brief en zienswijze.

Met vriendelijke groeten

Initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Zienswijze algemeen (ontwerp bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning)¹

Er bestaan vele zorgen en vragen bij omwonenden. De formele opzet van het bestemmingplan en de omgevingsvergunning maken het voor velen lastig om een beeld te vormen van het gebouw en de gevolgen. Er ontbreken bijvoorbeeld heldere, publieksvriendelijke, stedenbouwkundige en architectonische afbeeldingen. De Initiatiefgroep vraagt zich af waarom afbeeldingen zoals getoond door Stebru op de inloopavond op 10 september 2019 ontbreken. De Initiatiefgroep ving signalen op van vermoedens dat die tekeningen slechts schijn waren. Dit creëert onnodige onrust. In ieder geval ontbreken deze afbeeldingen in de nu lopende formele procedure. De Initiatiefgroep vindt dit een belangrijk punt van zorg en vraagt derhalve het college en de raad om de tijdens de inloopavond gepresenteerde afbeeldingen te betrekken in de besluitvorming over het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

De feitelijke bouwwerkzaamheden zijn ook een belangrijk punt van zorg van de Initiatiefgroep en alle omwonenden. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning geven daarover geen informatie. De Initiatiefgroep vraagt het college en de raad om dit ook te betrekken in de besluitvorming en vergunningverlening over het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

Op de informatie-avond werd duidelijk dat er geheid gaat worden. De heipalen komen op korte afstand van woningen; in het geval van de bouwkraan komen 4 heipalen op minder dan 10 meter van woningen en 3 meter van een schuurtje. In de omgevingsvergunning is niet opgenomen welke maatregelen getroffen worden om schade te voorkomen. Op dit punt eist de Initiatiefgroep dat de gemeente haar verantwoordelijkheid naar de burgers toont: in zowel het bestemmingsplan (artikel 3.4) als de



omgevingsvergunning dient opgenomen te worden dat voorafgaand aan voorbereiding en werkzaamheden een objectieve vooropname of schouw van de staat van de woningen plaatsvindt. Deze opname dient ook voorafgaand aan de voorbereiding en werkzaamheden aan de bewoners ter beschikking worden gesteld.

Meer technische vragen ten aanzien van de werkzaamheden staan in de zienswijze omgevingsvergunning.

¹ Voor de eenvoud en beknopte weergave benoemt onderstaande het "ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning" soms als "(aanvraag) omgevingsvergunning". Aan deze schrijfwijze kunnen geen juridische rechten worden ontleed.

Zienswijze op Ontwerp bestemmingsplan

Procedureel

In juni 2015 stemde de gemeenteraad onder tijdsdruk in met een Nota van Uitgangspunten voor een winkel op de locatie van de voormalige Rabobank aan de J.A. Beijerinkstraat. Dit zou de opmaat vormen voor een bestemmingsplanwijziging. Deze wijziging is er niet gekomen. Op 18 september 2019 publiceerde de gemeente een ontwerp bestemmingsplan de Twee Gebroeders. De Initiatiefgroep stelt dat ook voor de Twee gebroeders een Nota van Uitgangspunten had moeten worden vastgesteld.

Artikel 3.4 nadere eisen

Hier wordt gesproken over nadere eisen die burgemeester en wethouders *kunnen* stellen. Op deze plaats horen naar idee van de Initiatiefgroep de voorwaarden opgenomen te worden waaronder de Initiatiefgroep maart 2018 instemde ging met het plan. De instemming was namelijk een eis van het college om in gesprek te gaan met de ontwikkelaar. Daarnaast past hier de eis voor het maken van een onafhankelijke vooropname of schouw van de omliggende woningen.

Artikel 6.3

Zomer 2019 sloten gemeente, Stichting JA-D-R en Stebru ontwikkeling BV een anterieure overeenkomst. Bijgevoegd is de zakelijke omschrijving en de publicatie op de gemeentepagina. De anterieure overeenkomst geeft o.a. afspraken met betrekking tot koop- vs huurwoningen, parkeren en eventuele planschade. Aangezien de anterieure overeenkomst, ook niet na navraag, ter beschikking wordt gesteld zijn deze afspraken voor omwonenden en belanghebbenden inhoudelijk onbekend. Zoals de zakelijke omschrijving weergeeft is het mogelijk dat er, naast het gezondheidscentrum, alleen koopwoningen worden gerealiseerd. Een volledige breedte van woningenaantallen en typologie dient dus de basis van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te vormen.

Artikel 6.5

Bij de toegestane overschrijdingen staan ventilatiekanalen en schoorstenen genoemd. Met de ontwikkelaar is afgesproken, dat eventuele installaties op dak bouwkundig ingepast worden. Uit noch het ontwerpbestemmingsplan noch de omgevingsvergunning is op te maken of aan deze voorwaarde voldaan is. Daarnaast is voor de Initiatiefgroep een extra hoogte van 2,60 meter onacceptabel. Dit geeft extra schaduwwerking t.o.v. de bezonningsstudie. Daarnaast is het belemmerend voor de bewoners van Nieuw Dorrestein. De Initiatiefgroep stelt een maximale overschrijding in hoogte voor van 1,5 meter, onder de voorwaarde (uit de instemming) van bouwkundige inpassing.

Artikel 8.4

Het (later) plaatsen van masten tot een hoogte van 50 meter is onacceptabel. Eventuele installaties dienen, ook in geval van calamiteiten, te vallen binnen de rooilijnen van het gebouw. Dit om schade aan mensen en objecten te voorkomen.

Artikel 9.1

In dit artikel ligt de wijzigingsbevoegdheid bij het college van Burgemeester en Wethouders. Gezien de eerdere discussies omtrent deze ontwikkeling dient de wijzigingsbevoegdheid bij de gemeenteraad te liggen. Dit is logisch gezien het benodigde amendement bij het vaststellen van de coördinatieregeling. Daarbij stuurde de gemeenteraad helder richting de functie gezondheidscentrum. Zowel de gemeenteraad als omwonenden zijn geen voorstanders van commerciële (kantoor)functies op deze locatie. Dorrestein is een woonwijk met daarbij horende functies. Bovendien zijn functies met een verkeer aantrekkende werking onwenselijk en in strijd met het uitgevoerde parkeeronderzoek.

Toelichting Ontwerp bestemmingsplan

Artikel 1.3 planbeschrijving

De herontwikkeling is gericht op het realiseren van een gezondheidscentrum en circa 42 appartementen op de verdiepingen. Dit zijn ook de uitgangspunten van de onderliggende onderzoeken (parkeren, verkeer, milieu-aspecten, geluid). Het bestemmingsplan beschrijft, dat het mogelijk is om het aantal woningen te verhogen tot 56. Indien het aantal woningen verhoogd wordt tot meer dan 42 dienen de onderliggende onderzoeken opnieuw plaats te vinden.

Er wordt gesproken over een wijzigingsbevoegdheid richting kantoorfunctie. Als argument wordt de huidige bestemming kantoor gegeven. Dit is in strijd met het unanieme besluit (naar aanleiding van een motie) van de raad bij het vaststellen van de coördinatieregeling ten behoeve van een gezondheidscentrum. Bovendien staat het Rabobank-gebouw al sinds 2011 leeg en heeft feitelijk dus geen kantoorfunctie meer. De periode van leegstand is al meer dan de helft van een bestemmingsplanperiode.

Zienswijze:

Ons inziens is er geen gemotiveerde reden voor deze twee uitbreidings- en/of wijzigingsmogelijkheid binnen het ontwerp bestemmingsplan.

Artikel 2.2.2 Programma ruimte

Het college geeft hier aan dat de woningen zijn aangemeld voor de RAW lijst. Daarmee neemt zij een voorschot op de besluitvorming door de gemeenteraad. Zeker gezien het punt van het aantal woningen (zie andere opmerkingen), is het vreemd om de raad zo te confronteren met een voldongen feit.

Artikel 2.3.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

Wij zijn blij dat het college hier de ambitie uitspreekt voor een centrum-dorps woonmilieu². Dit dient zich te uiten in passende bouwmassa's en inrichting, en parkeeroplossingen met een dorpsse identiteit. Kortom: kleinschalige bouw met voldoende groen en een parkeerbezetting die past in een dorpsse identiteit. Deze aspecten komen later terug.

Zienswijze:

Het plan is in strijd met de uitgangspunten van de structuurvisie 2030. De combinatie van 4 bouwlagen en zonder groene ruimte past niet in een dorpsse identiteit. De directe omgeving van het voorliggende plan kenmerkt zich door drie zijden laagbouw woningen en aan één zijde hoogbouw winkelcentrum met woningen (Nieuw Dorrestein). De toelichting stelt dat juist deze hoogbouw een incident is in de stedenbouwkundige opbouw van de wijk. In tegenstelling tot andere 4-laagse bouw in de wijk (plint plus 3 woonlagen) bevindt het plan zich op korte afstand (12 – 25 meter) en zonder groene ruimte van de laagbouw woningen (Burg. V.d.Meulenpad en Prins Alexanderpad). Er is ook geen groene tussenruimte ten opzichte van de hoogbouw Nieuw Dorrestein. Als onderscheid kan gekeken worden naar het zorgcentrum de Meander. Dit gebouw kent weliswaar meer bouwlagen maar in een grote open en groene ruimte. Daarmee behoudt het kwaliteiten als licht, ruimte en een groene openbare ruimte van hoge kwaliteit

² Letterlijk: "Gesteld wordt dat de inwoners van Zuidplas veel waarde hechten aan de eigenheid en herkenbaarheid van hun dorp. Ze zijn trots op hun woonomgeving, de sociale cohesie en de kleinschaligheid. Daarom is het belangrijk om bij de dorpsuitbreidingen rekening te houden met de dorpsse identiteit. Zuidplas bouwt hoofdzakelijk dorpsse en centrum-dorpsse woonmilieus. Hoogbouw past niet in een dergelijke omgeving. Nieuwe gestapelde bouw van vier tot en met acht bouwlagen is alleen op passende locaties toegestaan. Denk hierbij aan een stationslocatie, of dorpsgebieden waarin hogere bouwvormen al voorkomen."

Zienswijze R13

Artikel 2.3.2 Woonvisie Zuidplas

De woonvisie stelt dat de stedenbouwkundige opzet en kwaliteit van nieuwbouw moet uitnodigen om in de gemeente Zuidplas te willen wonen. Onderscheidend bouwen ten opzichte van de regio is van belang om onze gemeente een eigen profiel te geven.

Daarnaast stelt de woonvisie dat planontwikkeling plaatsvindt in nauwe samenspraak met de inwoners van de dorpen.

Zienswijze:

De Initiatiefgroep is van mening dat met het thans voorliggende plan voor 4 bouwlagen, uitgevoerd als een compleet vierkant blok, de stedenbouwkundige uitstraling daarvan op deze locatie niet als maatwerk kan worden beschouwd in relatie tot de omgeving.

- Rondom de locatie bevinden zich drie zijden laagbouwoningen en aan één zijde hoogbouw met een winkelcentrum en 4 lagen woningen (Nieuw Dorrestein). De toelichting stelt dat juist de hoogbouw Nieuw Dorrestein een incident is in de stedenbouwkundige opbouw van de wijk.
- In tegenstelling tot andere 4-laagse bouw in de wijk (plint plus 3 woonlagen) bevindt het plan zich op korte afstand (12 – 25 meter) en zonder groene (tussen)ruimte ten opzichte van laagbouwoningen (J.A. Beijerinkstraat, Burg. Vd Meulenpad en Prins Alexanderpad) en zonder groene (tussen)ruimte van de hoogbouw Nieuw Dorrestein.
- De toelichting maakt niet helder wat het onderscheidende aspect is van dit plan ten opzichte van buurgemeentes. Aangezien er geen architectonische en/of stedenbouwkundige afbeeldingen in de toelichting zitten, kan dat feitelijk ook niet beoordeeld worden.
- Gesteld wordt dat het plan tot stand kwam in samenspraak met omwonenden. Een groep omwonenden was actief betrokken en sprak zich uit voor de vestiging van een gezondheidscentrum annex woningen. Het college heeft Stebru gevraagd of de Initiatiefgroep haar instemming wilde geven, alvorens het college het gesprek met de ontwikkelaar wilde aangaan. Er heeft verder geen formalisatie van de rol en verantwoordelijkheden van de Initiatiefgroep plaatsgevonden. Bij de verdere planontwikkeling informeerde Stebru de Initiatiefgroep, zonder besluitvormende rol van de Initiatiefgroep. De Initiatiefgroep bracht ook altijd haar eigen nieuwsbrief uit; recent nr. 38. De gang van zaken is verder beschreven in het onderdeel participatie. Over een aantal zaken verschilt de Initiatiefgroep van mening met de gemeente en ontwikkelaar. Is duidelijk dat elke partij daarin haar eigen belangen heeft. Deze zienswijze verwoordt uitgebreid de mening van de Initiatiefgroep.

Artikel 2.3.3 Welstandnota Zuidplas 2015

Hier wordt verwezen naar een welstandsniveau 'zwaar'. Het is onduidelijk wat dit concreet inhoudt. Er worden geen criteria, toetsing of procedure genoemd. Noch in het ontwerp bestemmingsplan, noch in de aanvraag omgevingsvergunning zit het advies van of het plan dat is gepresenteerd aan de welstandcommissie.

Zienswijze R13

Artikel 3.1 Stedenbouwkunde en welstandsnota

Gesteld wordt dat: Dorrestein een typische wederopbouw wijk is, waar de stempelverkaveling nog grotendeels intact is en de meerderheid van de gebouwen gebouwd zijn in de periode direct na de oorlog. Op een aantal plaatsen is afgeweken van deze typologie. Waarden als woonkwaliteit met betrekking tot licht, lucht en ruimte en een goed verzorgde overwegend groene openbare ruimte, mogen niet verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gesteld dat de openbare ruimte goed verzorgd moet zijn, overwegend groen, en moet aansluiten op de plintgevel.

Zienswijze:

De directe omgeving van het plan is van later datum en niet gebaseerd op de wederopbouw architectuur (noch de woningbouw, noch het winkelcentrum). Het plan kent geen stempelverkaveling in een groene ruimte, maar oogt als een stedenbouwkundig vierkant blok in een volledig verharde omgeving. Het middengedeelte zou, als er sprake is van een stempelverkaveling, geen of slechts 1 woonlaag mogen hebben. Daarbij kan een groen voorzien worden in de vorm van een daktuin.

Met de herontwikkeling van de Rabo-locatie verdwijnt al het groen uit de openbare ruimte: aanwezige groenperken en een deel van de bomen op het Prins Alexanderpad. Hiervoor (b)lijkt geen kapvergunning noodzakelijk terwijl het aanzien van het Prins Alexanderpad verandert. Er komen aan 2 zijden van de nieuwbouw nieuwe bomen. Het gebouw grenst zonder groenperken aan de trottoirs (3 zijden en aan parkeerplaatsen in het volledig boomloze Burg. V.d.Meulenpad).

In de nieuwe situatie komt er een trafogebouw in het Burg. V.d.Meulenpad: een betonnen dicht gebouwtje zonder enige uitstraling of kwaliteit en met een groot risico voor de (sociale) veiligheid, verkeer en uitstraling. Het trafohuisje staat niet getekend in het bestemmingsplan of de toelichting, het is pas te vinden op pagina 419 (pdf-bestand) van de omgevingsvergunning. De Initiatiefgroep stelt vast dat in het voorliggende plan geen aandacht is besteed vanuit stedenbouwkundige en architectonische aspecten aan deze voorziening. De alternatieven zijn om de traforuimte in te passen in de nieuwbouw of om samen met de omwonenden en ontwikkelaar een passende architectonische vormgeving te ontwikkelen.

Artikel 3.2 Parkeren

Het onderwerp parkeren is bij deze ontwikkeling een van de belangrijkste aandachtspunten en zorg van omwonenden. De gemeente Zuidplas wil de vraag naar parkeergelegenheid op zodanige wijze faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte blijft behouden. Op dit moment is de parkeerdruk in dit deel van de wijk Dorrestein al heel hoog.

Over het parkeeronderzoek heeft de Initiatiefgroep een aantal technische vragen en opmerkingen. Deze staan beschreven in het kader. De belangrijkste politieke keuze is echter niet een getalsmatige benadering. Het gaat om het daadwerkelijk gebruik van parkeerruimte.

- In de huidige bezetting zouden er parkeerplaatsen vrij zijn. Door de week zijn die vrije parkeerplaatsen alleen op het parkeerterrein achter het winkelcentrum. Bewoners en bezoekers willen echter in de buurt van of voor woningen of op plaatsen met sociale controle parkeren. Die ruimte is er niet. De gevolgen zijn dubbel parkeren, (half) parkeren op het trottoir of blokkeren van inritten en brandgangen of onmogelijk passeren van kruisend verkeer en soms omverrijden van paaltjes als passeren niet lukt. Zie hiervoor recente foto's.

Zienswijze R13



Zienswijze R13



- Voor bewoners van de nieuwbouw met de opgang aan de J.A. Beijerinkstraat is de afstand tot het parkeerterrein achter het winkelcentrum gemiddeld 150 meter. Het parkeeronderzoek gaat uit van 100 meter. Parkeermogelijkheden in de Kleine Vinkstraat, Middenmolensingel en de J.A. Beijerinkstraat zijn er nu al nauwelijks. Daar is de parkeerdruk op dit moment al te hoog zoals de foto's illustreren. De Initiatiefgroep ziet niet hoe daar ruimte is voor het parkeren voor minimaal 21 woningen.
- Voor de bewoners van de nieuwbouw met de opgang aan het Prins Alexanderpad zouden de parkeerplaatsen (binnen 100 meter) deels zijn aan de Kamerlingh Onnesstraat deels op het parkeerterrein achter het winkelcentrum. Bij aanrijden dienen deze mensen dus al te gokken waar parkeerruimte is; er is immers geen verbinding tussen Kamerlingh Onnesstraat en parkeerterrein. Dit zal leiden tot foutief parkeren, blokkeren van inritten, gevaarlijk situaties en gefrustreerde nieuwe bewoners.
- Op dit moment zouden medewerkers van het Thorbecke college parkeren aan de westkant van de school. Na de geplande bouw op Tweemaster locatie is dat niet meer mogelijk. Zij zullen dus ook gebruik gaan maken van de Kamerlingh Onnesstraat en het parkeerterrein bij winkelcentrum Dorrestein.

Ten tweede heeft de gemeente richting de ontwikkelaar een stedelijke randvoorwaarde meegegeven wat betreft de parkeerdruk: een bezetting van 90% met op piekmomenten 95%. Dat betekent dat bij willekeurig aanrijden 5 tot 10 plekken op de 100 vrij zijn. In de rest van Nieuwerkerk hanteert de gemeente 80% met op piekmomenten 85%. Dat zijn uitgangspunten die passen bij een dorpse woonomgeving.

Zienswijze R13

Op vrijdag en zeker zaterdag is het met name het parkeerterrein 'achter' winkelcentrum Dorrestein al zeer druk en vaak is er geen parkeerplek vrij. Aangezien veel mensen af- en aanrijden met oud-papier en glas is zeker die hoek onoverzichtelijk. Gezien deze situatie besloot de winkeliersvereniging recent om een aanvraag te doen voor een 'blauwe zone'. Met de voorgestelde hogere bezettingsgraad wordt het nog lastiger een parkeerplek te vinden. Juist op de drukste momenten van de week is voor winkelend publiek weinig parkeerruimte. Het winkelcentrum loopt nu juist goed en kent geen leegstand. De gemeente zou juist winkelcentrum Dorrestein moeten faciliteren en zorgen voor voldoende parkeerruimte. Voldoende en ruime parkeergelegenheid zijn een voorwaarde voor goed functionerend winkelcentrum. Het publiek moet kunnen rekenen op voldoende parkeerruimte.

Zienswijze

De Initiatiefgroep pleit ervoor dat op deze locatie de verder in Nieuwerkerk / Zuidplas gehanteerde bezettingsgraad van 85% met op piekmomenten 90% wordt aangehouden. Om tot een aanvaardbare parkeersituatie te komen kan zowel gekeken worden naar het realiseren van alternatieve parkeerplaatsen (op straatniveau of ondergronds) als het verlagen van de parkeerbehoefte.

Hierbij dient uitgegaan te worden van een daadwerkelijk afstand van de toegang van de woningen aan de J.A. Beijerinkstraat en het Prins Alexanderpad respectievelijk het gezondheidscentrum van 100 meter.

Technische vragen en opmerkingen parkeeronderzoek

- Het parkeeronderzoek gaat uit van 42 huurwoningen. Het bestemmingplan maakt 56 woningen mogelijk. De gemeente publiceerde juni 2019 een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst met Stichting JA-D-R en Stebru ontwikkeling BV. Daarin staat *koop- en/of huurwoningen*. Het parkeeronderzoek dient dus (wordt-case) uit te gaan van 56 koopwoningen met de bijbehorende parkeernormen uit gemeentelijke parkeerverordening.
- Bij de telling van de huidige parkeerplaatsen zijn 8 plaatsen "onder" Dorrestein meegenomen. Deze parkeervakken zijn te kort en deels in gebruik voor opslag en/of toelevering aan de winkels en kunnen niet meegenomen worden.
- De huidige parkeerplaatsen Prins Alexanderpad voldoen niet aan de norm van minimaal 5 meter. Op het inrichtingsplan is te zien dat deze parkeerplaatsen verschuiven wegens het wegvallen van de groenstrook en de verschuivende rooilijn van de nieuwbouw. Onduidelijk is of de parkeerplaatsen voldoen aan de normen (maten). Door de vreemde plaatsing van de bomen is een deel van de huidige plaatsen 1,5 parkeerplaats breed.
- Het parkeeronderzoek gaat uit van 16 behandelkamers in het gezondheidscentrum met een totale oppervlakte van ca. 1.400 m². Als de helft van de begane grond gebruikt wordt voor gangen, wachtruimtes, toiletten etc. is dat ca. 40 m² per behandelkamer; onrealistisch groot.
- In de ochtend en middag is er een grote parkeerdruk en veel auto- en fietsverkeer in de Kamerlingh Onnesstraat door brengen en halen van kinderen. Met grote regelmaat zijn in de avond op het Thorbecke College ouderbijeenkomsten en andere schoolevenementen. Beide zaken zijn niet meegenomen in het parkeeronderzoek.

Artikel 3.2.5

Er staat beschreven dat de huidige functie ook verkeer genereert. Het Rabo-gebouw staat al ruim 8 jaar ongebruikt en genereert dus helemaal geen verkeer. De toevoeging bedraagt dus volledig 971 en niet 666 verkeersbewegingen per dag. Bij een huidige verkeersstroom van ruim 1.500 op de J.A. Beijerinkstraat (zie pagina 8 van de bijlage *Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï*) is dat een toename van 60% ! In combinatie met het langsparkeren langs de J.A. Beijerinkstraat en het roekeloos parkeren is geen doorstroming mogelijk.

Zienswijze R13

Artikel 3.2.6

Hier staat klinkklare onzin. Er wordt namelijk geen enkele parkeerruimte gefaciliteerd op eigen terrein. Alle parkeerruimte is in openbaar gebied. Deze conclusie hoort niet thuis in de toelichting van dit bestemmingsplan. De Initiatiefgroep meent dat dit getuigt van onzorgvuldige en zeker niet integrale besluitvorming.

De Initiatiefgroep verzoekt de gemeente nogmaals onderzoek te doen naar de ontsluiting en parkeren, wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit.

Artikel 3.4.3 Waterkwantiteit

Het is onjuist dat de projectlocatie al volledig verhard is. Er bevindt zich aan de zuidwestzijde en tussen de parkeerplaats en de straat Dorrestein (voorm. Lorentzstraat) een groenstrook. Aan de zijde van de J.A. Beijerinkstraat staan plantenbakken.

Artikel 4.3 Duurzaamheid

In dit hoofdstuk ontbreekt de toetsing aan het in mei 2019 door de gemeenteraad vastgestelde *Programma Duurzaamheid & Klimaatadaptatie 2019-2025*. Dit Programma is een concretisering van de genoemde ambities uit het Collegeprogramma 2018-2022. De Initiatiefgroep verzoekt om deze toetsing uit te voeren.

Zo stelt het Programma Duurzaamheid & Klimaatadaptatie 2019-2025 dat bij nieuwbouw rekening moet worden gehouden met klimaatrisico's. Op welke wijze wordt daar rekening mee gehouden? Bij forse en/of lange regenbuien staan nu al verschillende straten en trottoirs onder water (Burg. V.d.Meulenpad, Prins Alexanderpad, Prins Alexanderlaan). Blijkbaar kan het regenwaterriool grote waterhoeveelheden niet aan. Door de vergroting van het verhard oppervlak zal dit alleen maar erger worden. Welke concrete maatregelen worden er genomen om riooloverstort en wateroverlast te voorkomen.



Op het punt van duurzaamheid voldoet het plan aan de landelijk wetgeving voor aardgasvrij bouwen. Het ontbreken van zonnepanelen op het platte dak is een gemiste kans voor de toekomstige zorgverleners en huurders. Hoewel het buiten de directe belangen van omwonenden ligt, pleit de Initiatiefgroep ervoor dat de gemeente richting de zorgverleners een gebaar maakt en een (financiële) bijdrage levert aan een zonn systeem tijdens de nieuwbouw. Dat voorkomt latere en daarmee kostbare installatie.

Artikel 4.4.1 Toetsing planinitiatief

Er wordt hier gesproken van een trafohuisje op 4 meter van de nieuwbouw. In de tekeningen in de omgevingsvergunning staat het trafohuisje direct tegen de nieuwbouw. Beiden zijn minder dan de richtafstand van 10 meter. Daarmee is het aspect gevaar wel van toepassing.

Het vermogen van de trafo is beschreven "400 kVA ofwel 0,4 mVA". Dat scheelt een factor 100.000. Wat is het daadwerkelijke maximale vermogen?

Zienswijze R13

Artikel 4.6.3. Wegverkeerslawaaï

Voor de berekening van het wegverkeerslawaaï is een onderzoek van Alcedo bijgevoegd. De daarin genoemde invoergegevens zijn niet in overeenstemming met de situatie. Figuur 3 geeft aan dat de verkeersintensiteit op de Burgemeester Vogelaarsingel (ca. 1.600) hoger is dan op de J.A. Beijerinkstraat (ca. 1.500). De Burgemeester Vogelaarsingel is echt veel rustiger. Er lijkt dus sprake te zijn van een invoerfout. Daarmee zijn de uitkomsten van het onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet geldig.

In de nieuwe situatie wijzigt het Burg. V.d.Meulenpad van een voetgangersgebied naar parkeergebied en aanrijroute. Er ontbreekt een berekening van het toekomstige wegverkeerslawaaï in het Burg. V.d.Meulenpad.

Artikel 4.8 Bezonning

Bij de toelichting bestemmingsplan zit een bezonningsonderzoek van Prevent waarin gekeken is naar wettelijke normering. Deze bezonningsstudie wijkt af van de zonstudie die Stebru eerder op verzoek van de Initiatiefgroep maakte (waarbij opgemerkt staat dat aan de beelden geen rechten kunnen worden ontleend). In de Prevent studie wijkt de schaduw af van de dakvorm. Er is in het ontwerp en de bestemmingsplanregels sprake van schuine daken op de zijdelen. De schaduwwerking kan dus niet recht zijn.

De bezonning voldoet blijkbaar aan de lichte TNO-norm (2 uur zon op het midden van de vensterbank tussen 21 januari en 22 november). Het gebouw geeft echter met name ook schaduw in de tuinen van de woningen tussen de J.A. Beijerinkstraat en het Prins Alexanderpad in de lente- en herfstperiode: juist buiten de vakantieperiode en daarmee de tijd dat bewoners in de tuin zitten of werken. Dit is nadelig voor de bewoners van de zuidelijke woningen.

Een suggestie van een omwonende was om het middendeel van het gebouw één verdieping te verlagen. Juist het middendeel geeft de schaduw in de tuinen. Dit middendeel kan dan ook als daktuin gebruikt worden door de kopwoningen op de bovenste verdieping. De stedenbouwkundige massaliteit vermindert daarmee ook. Aangezien de Initiatiefgroep niet kan overzien wat de gevolgen zijn, benoemen we dit zonder verdere mening.

Artikel 6.2.1 Voorbereidingsfase Participatie

Het ontwerp bestemmingsplan stelt dat het bestemmingsplan uitvoerig is besproken met de Initiatiefgroep. Er heeft echter door het **geen participatie** plaatsgevonden tussen de Initiatiefgroep en het bevoegd gezag. Op diverse momenten heeft Stebru de Initiatiefgroep **geïnformeerd** over de stand van zaken en schetsontwerpen van het bouwplan laten zien.

Toen Stebru het plan met de gemeente wilde bespreken was de bestuurlijke eis voor een schriftelijk instemming van de Initiatiefgroep. Vanwege de keuze voor een gezondheidscentrum en om een einde te maken aan de jarenlange onduidelijkheid en leegstand, stemde de Initiatiefgroep onder voorwaarden in. Deze instemming is bijgevoegd bij deze zienswijze. In het ontwerptraject zijn een aantal punten vanuit de Initiatiefgroep meegenomen door de ontwikkelaar en diens architect. Deze punten hebben hier en daar geleid tot een beter ontwerp (toevoegen van schijnbaar hellend dak, aantal en locatie ondergrondse afvalcontainers, type balkonafdeling en verdiepingshoogtes). Daarnaast heeft de ontwikkelaar een zonstudie uitgevoerd om een beeld te geven van beschaduwning van de omgeving. Deze bezonningsstudie is een andere dan bijgevoegd in het ontwerp bestemmingsplan. De uitdrukkelijke wens om de paaltjes op het Prins Alexanderpad te behouden is steeds positief beantwoord door Stebru en gemeente. Deze paaltjes ontbreken echter nog steeds op de schets inrichtingsplan.

Zienswijze R13

Op een aantal punten is niet duidelijk hoe voorwaarden zijn meegenomen; er ontbreken in het ontwerp bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning architectonische en stedenbouwkundige tekeningen. Tevens is er geen inzage mogelijk in de anterieure overeenkomst. In de gepubliceerde zakelijk beschrijving (zie bijlage) staat dat er koop OF huurwoningen komen. Ditzelfde is vermeld bij het tekenen van de grondoverdrachtsovereenkomst medio 2019. Het parkeeronderzoek gaat uit van huurwoningen, hetgeen een gunstiger beeld geeft.

De meeste onderdelen in het ontwerp bestemmingsplan zijn nooit aan de orde geweest in de gesprekken tussen Stebru en de Initiatiefgroep. Deze punten liggen ook bij de gemeente en niet bij de ontwikkelende partij. Op een aantal punten is de Initiatiefgroep het niet eens met de randvoorwaarden die de gemeente aan Stebru stelt: met name de parkeerdruk, gebrek aan groen. Vanzelfsprekend zijn er belangenverschillen (massaliteit van het gebouw en daarmee het aantal woningen en bijbehorende parkeerdruk). Daarbij is het vreemd dat er geen Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee is feitelijk de Nota van randvoorwaarden en uitgangspunten voor een supermarkt (juni 2015) nog steeds van toepassing.

In de acht jaren dat dit traject loopt was het contact met de gemeente beperkt. Bestuurlijk contact was sporadisch en altijd op instigatie van de Initiatiefgroep. Pas de laatste maanden is er contact met de verantwoordelijk ambtenaar en een vakspecialist. In de loop der jaren sprak de Initiatiefgroep vrijwel alle politieke partijen uit de gemeenteraad. Uit die gesprekken bleek de belangstelling over dit plan en begrip voor de geuite zorgen.

Kortom: de Initiatiefgroep participeerde niet in de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan. Daarmee is de voorontwerpfase ten onrechte geschrapt. Al was het maar omdat de Initiatiefgroep pas in het ontwerp bestemmingsplan las dat de voorontwerpfase geschrapt was. Het college heeft nagelaten de Initiatiefgroep daarvan in kennis te stellen.

Artikel 6.2.1 Voorbereidingsfase overleg

Er wordt aangegeven dat er wettelijke overleg is geweest met Liander. Liander is echter niet de netbeheerder in Nieuwerkerk. Stedin is op deze locatie de netbeheerder. Stedin is blijkbaar niet betrokken als wettelijk overlegpartner. Gezien de aanwezigheid van een traforuimte van Stedin op deze locatie, vindt de Initiatiefgroep dit zorgelijk.

De Initiatiefgroep wil graag inzage in de door de GGD Hollands Midden gegeven adviezen inzake luchtkwaliteit, geluid, gezonde leefomgeving en communicatie. Dit zijn namelijk aspecten met direct belang voor omwonenden.

Zienswijze op ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning³

In de zomer van 2019 sloten gemeente, Stichting JA-D-R en Stebru ontwikkeling een anterieure overeenkomst. Bijgevoegd is de zakelijke omschrijving zoals de gemeente Zuidplas deze publiceerde. In de anterieure overeenkomst staan o.a. afspraken met betrekking tot koop- vs huurwoningen, parkeren en mogelijk over andere voor omwonenden relevante zaken. Aangezien de anterieure overeenkomst niet in te zien is, zijn deze afspraken voor omwonenden en belanghebbenden onzeker. Zoals de zakelijke omschrijving weergeeft is het mogelijk dat er alleen koopwoningen worden gerealiseerd. Die vormen daarmee de basis van de omgevingsvergunning.

Aanvraagformulier

Artikel 4 Procedure

In de 3e alinea staat aangegeven dat het bestemmingsplan reeds ter inzage heeft gelegen. Dit is in tegenspraak met de beslissing van de gemeenteraad dat gebruik gemaakt wordt van de coördinatieregeling. Het is ook in strijd met de tekst van het ontwerp bestemmingplan en de omgevingsvergunning zelf. De Initiatiefgroep ervaart dit soort onzorgvuldigheden getuigen van onzorgvuldige besluitvorming.

Locatie

Bij het onderdeel locatie ontbreekt vraag en daarmee antwoord op onderdeel 2.

Bouwen woning Vraag 11 en 12

Bij vraag 11 staat dat er 42 huurwoningen worden gerealiseerd; bij vraag 12 staat 1 koopeenheid. Daarmee zouden er 43 woningen worden gerealiseerd. De basis voor de berekening in het ontwerp bestemmingplan gaat uit van 42 woningen. De Initiatiefgroep vraagt zich af wat het woningaantal is.

Bouwen woning Vraag 14 Uiterlijk bouwwerk/welstand

In de bijlagen bij de omgevingsvergunning is geen beschrijving of tekening te vinden met materialen en kleuren. De Initiatiefgroep heeft hier tijdens de inzageperiode naar geïnformeerd bij de gemeente. Daarbij werd verwezen naar:

- Plattegronden en gevels: tekeningen daglichttoetreding, brandwerende voorzieningen en glaskeuze (p. 101-105 van het pdf-bestand).
- Gevelbeelden: zwart/wit afbeeldingen (p. 419 van het pdf-bestand)
- Kleurstellingen van gevels, kozijnen: advies bouwbesluit (p. 25 t/m 92 van het pdf-bestand). De Initiatiefgroep kan deze echter niet vinden.

In artikel 5.1 staat dat het bouwplan een positief advies heeft van Welstand. In de omgevingsvergunning is noch het gepresenteerde plan, noch het advies van Welstand opgenomen.

De Initiatiefgroep is van mening dat er voor burgers helder stedenbouwkundige en architectonische tekeningen nodig zijn. De tekeningen die Stebru presenteerde op de inloopavond 10 september 2019 waren daarvoor geschikt; deze ontbreken echter in het ontwerp bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning.

Maart 2018 stemde de Initiatiefgroep onder voorwaarden in met een gezondheidscentrum met daarboven appartementen. Een van de voorwaarden is een bouwkundige inpassing

³ Voor de eenvoud benoemt onderstaande het "ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning" soms als "(aanvraag) omgevingsvergunning". Aan het gebruik van diverse termen kan geen juridische status worden ontleend.

Zienswijze R13

van installaties op het dak. Uit de tekeningen in de omgevingsvergunning is niet op te maken of aan deze voorwaarde voldaan wordt.

Onderdeel Bouwen bouwkeet etc.

Vraag 5 en 6 zijn niet ingevuld.

Bouwwerkzaamheden

Op de laatste pagina van het aanvraagformulier omgevingsvergunning is aangegeven dat de onderdelen *Bomen kappen*, *weg verleggen* en *bouwplaats inrichting* zijn ingetrokken.

Bouwplaats inrichting

Aangezien voor het plaatsen van de bouwkraan geheid moet worden, vindt de Initiatiegroep het vreemd dat dit geen onderdeel vormt van de omgevingsvergunning. De Initiatiegroep kan zich niet voorstellen dat er zonder vergunning geheid mag worden. Een burger dient zelfs bij het vergoten of verkleinen van ramen of het plaatsen van een dakkapel een bouwvergunning aan te vragen. Ten tweede zullen de sloop- en bouwwerkzaamheden gedurende een periode van 2 jaar een grote invloed hebben op de omgeving. Het gaat daarbij niet alleen om de feitelijke werkzaamheden, maar ook aan- en afvoer van materialen, parkeerruimte voor personeel en toezichthouders, nutsbedrijven etc. etc.

Dit alles roept veel vragen en onrust op. Stebru gaf op de inloopavond in september 2019 aan een nieuwsbrief te zullen gaan verspreiden. De Initiatiegroep vraagt zich af wat de rol van de gemeente is in vergunningverlening, handhaving en toezicht.

Op welke wijze worden maatregelen getroffen om schade aan woningen, fundering, tuinen, begroeiing, straten, straatmeubilair etc. te voorkomen bij voorbereiding (rioolaanpassingen), sloopwerkzaamheden, heiwerkzaamheden, grondwateronttrekking, boringen ten behoeve van bodemenergie en bouwwerkzaamheden. Op dit punt eist de Initiatiegroep dat de gemeente haar verantwoordelijkheid naar de burgers toont. In de bouweisen dient opgenomen dat, voorafgaand aan voorbereiding en werkzaamheden, een objectieve vooropname of schouw van de staat van de woningen plaatsvindt. Deze opname dient ook voorafgaand aan de eigenaren ter beschikking worden gesteld. Hiermee kan eventuele geconstateerde schade achteraf vlot en zorgvuldig afgewikkeld worden.

- Het is een uitdrukkelijke wens van bewoners dat sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden tussen 7:00 en 18:00. Daarbij mag zeker rekening gehouden worden met de kwetsbare groep bewoners (volwassenen met een lichte verstandelijke beperking) van de Gemiva woonlocatie Dorrestein recht tegenover de bouwlocatie.
- Het blijkt de afgelopen jaren dat milieudiensten en het gemeentelijk apparaat lastig tot niet bereikbaar zijn. Vragen van omwonenden worden niet of bijzonder cryptische beantwoord⁴. De vraag is dus: op welke wijze is de gemeente vooral tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden bereikbaar en geeft ze heldere informatie.
- Op welke wijze is er goedkeuring gegeven door veiligheids- en hulpdiensten tijdens maar ook na voltooiing van De Twee Gebroeders.
- Hoe zijn zaken als bewaking en alarmering geregeld tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Dit zeker gezien de uitermate kleine afstand tot omliggende woningen en de aanwezigheid / het zich ophouden van veel leerlingen van het Thorbecke.
- Wat zijn de verwachten storingen in levering van gas, water, elektra, TV en internet gedurende tijdens de bouw.

⁴ Voorbeeld: De omgevingsvergunning geeft aan dat de gemeente voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden aanpassingen gaat doen aan het riool. Een buurtbewoner die informatie vroeg over de termijn daarvan ontving het volgende antwoord: "Ter informatie, voor zover wij inzage hebben is de plan data voor evt werkzaamheden gepland in 2022, dit heeft mede te maken ivm ondergrondse geplande renovatie riolering werkzaamheden die eerder uitgevoerd moeten worden ipv ophogen straatwerk etc. Hopelijk is u voldoende geïnformeerd.". Deze wijze van communiceren is voor de meeste burgers niet begrijpelijk.

Zienswijze R13

Balkons

Uit het combineren van de diverse technische tekeningen uit omgevingsvergunning valt op te maken dat er balkons komen aan de zijde van de bestaande eengezinswoningen. 12 appartementen hebben vanaf deze balkons directe inkijk in de tuinen en woonruimtes van de woningen aan de J.A. Beijerinkstraat (oneven zijde) en het Prins Alexanderpad (even zijde). Bij gebruik van de balkons door de nieuwe bewoners ontstaat er geluidsoverlast over en weer.

Op de hoeken en hoogste verdieping komen extra uitkragende balkons (ca. 2,60 vanuit de gevel). Deze balkons zorgen voor extra inbreuk op privacy en woongenot van de op zeer korte afstand aangrenzende woningen aan de J.A. Beijerinkstraat en het Prins Alexanderpad en woningen tegenover aan het Prins Alexanderpad. Behalve extra inkijk in de woningen zelf hebben de balkons directe kijk op de (dak)terrassen van meerdere woningen.

De Initiatiefgroep vindt de inkijk in tuinen en woningen, aan alle zijden van het gebouw een verslechtering van de woon- en leefomgeving. In gesprekken gaf Stebru aan dat de balkons van de woningen in het middendeel worden voorzien van een zodanige afscheiding dat inkijk minimaal is. Uit de omgevingsvergunning is niet op te maken in hoeverre dat het geval is.

De Initiatiefgroep pleit er voor dat de uitkragende balkons vervallen of gesitueerd worden aan de korte zijden van het gebouw. Indien het middendeel van het gebouw een verdieping of meerdere verdiepingen verlaagd wordt ontstaat ruimte voor een groen dak met dakterrassen op het middendeel.

Inrichtingsplan / Situatie (pagina 419 van het pdf-bestand)

In de omgevingsvergunning staat tekening met een voorstel voor de herinrichting van de omgeving. Op deze tekening staan geen maten. Het is daarmee lastig om een beeld te vormen en volledig te zijn in de zienswijze. Zo is bijvoorbeeld niet te zien of de geprojecteerde parkeervakken voldoen aan geldende normen.

Bij dit inrichtingsplannen spelen 4 zaken:

1. *Paaltjes Prins Alexanderpad*
2. *Ongewenst trafogebouw in het Burg. V.d.Meulenpad*
3. *Alternatief voorstel inrichting Burg. V.d.Meulenpad*
4. *Ruimte voor fietsen en scootmobielen*

1. *Paaltjes Prins Alexanderpad*

Gedurende het traject met Stebru is continue aangegeven dat de bestaande paaltjes op het Prins Alexanderpad ter hoogte van huisnummers 10 respectievelijk 15 behouden zouden blijven. Zowel de gemeente als Stebru gaven mondeling aan uit te gaan van het handhaven van deze paaltjes. Het ontbreken van de paaltjes op schetsen was een vergissing. In de omgevings-vergunning ontbreken deze paaltjes nog steeds. De Initiatiefgroep gaat ervan uit dat dit een vergissing is en er een juiste tekening komt.

2. Trafogebouw

Het Burg. V.d.Meulenpad verandert grondig. Stebru en gemeente kozen ervoor om de nieuwbouw zo te verschuiven dat het een breder pad wordt. Omwonenden hebben de voorkeur dat het Burg. V.d.Meulenpad een voetgangerspad blijft met ruimte voor groen. Klaarblijkelijk is de ruimte noodzakelijk voor het realiseren van een trafostation en extra parkeerruimte.

De Initiatiefgroep heeft meerdere malen bij gemeente en Stebru aangegeven dat het losse trafohuisje in het Burg. V.d.Meulenpad in de nieuwe situatie onwenselijk is:

- Een los trafohuisje doet afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet.
- Het trafohuisje blokkeert het zicht voor (parkerende) automobilisten komend vanuit het Prins Alexanderpad en automobilisten die uitrijden vanuit het Burg. V.d.Meulenpad.
- In de hoek trafohuisje/ nieuwbouw ontstaat een plek waar zwerfvuil ophoopt.
- Er ontstaat een dode hoek waar hangjongeren en incidentele dealers zich ophouden.
- Uitgaande van de ontwerpeisen van Stedin en de ontwerptekeningen zoals getoond op de informatie-avond doet een trafohuisje architectonisch afbreuk aan de nieuwbouw.
- Een los trafogebouw met een dichte en grijze gevel nodigt uit tot graffiti.

AM-HTS-E-OC-108_1.0_Ontwerpcriteria Inkoopstations.docx

11.2 Gevel

11.2.10 Gevelwand

- Gevel is minimaal 100mm dik bij beton.
- De buitenzijde van de wanden(gevel) kunnen uit de volgende materialen en uitvoering bestaan:
 - o Industrie zichtbeton
 - o Grind of steenachtig toplaag
 - o Steenstrips (prefab metsel elementen)
 - o Gevelrd
 - o Tegels
 - o Metselwerk

Copyright © Stedin	STEDIN	pagina
AM-HTS-E-OC-108_1.0_Ontwerpcriteria Inkoopstations.docx		16 van 20

Constructie-eisen trafogebouw Stedin.

De Initiatiefgroep wil dat de traforuimte wordt opgenomen in de nieuwbouw. Dit was het geval bij het VO waarmee de Initiatiefgroep maart 2018 instemde. Mocht Stedin absoluut niet bereid zijn om zo met haar klanten om te gaan, dient een passende oplossing te komen. Een trafogebouwtje dat past bij de nieuwbouw of eigen vormgeving heeft, ongevoelig is voor graffiti en vandalisme. Daarnaast dient de gemeente zeer regelmatig zwerfvuil te verwijderen en handhavend op te treden tegen hangjongeren en/of dealers. Bij de inrichting van de parkeervakken dient rekening gehouden te worden met voldoende zicht voor in- en uitrijdende auto's en roekeloos fietsende scholieren.

Zienswijze R13

3. Alternatief voorstel inrichting Burg. V.d.Meulenpad

In de omgevingsvergunning staat een voorstel van Stebru en de gemeente om de ca. nieuwe 20 parkeerplaatsen in het Burg. V.d.Meulenpad te knippen in 2 delen: een deel met in- en uitrit aan de J.A. Beijerinkstraat (9 parkeerplaatsen) en een deel met in- en uitrit aan het Prins Alexanderpad (10 + 1 parkeerplaatsen). Ter hoogte van de brandgang van de woningen J.A. Beijerinkstraat & en Prins Alexanderpad zouden de bestaande paaltjes behouden blijven. De parkeerplaatsen zijn dwars op de nieuwbouw geprojecteerd. Een reden voor dit ontwerp was o.a. de wens van de Initiatiefgroep om de huidige paaltjes op het Burg. V.d.Meulenpad te behouden. Het idee was om overlast te verdelen en een doorlopend parkeerterrein voor ca. 20 auto's zonder keermogelijkheden te voorkomen.

Bij nader inzien is de Initiatiefgroep van mening dat twee voorgestelde doodlopende parkeerstukken te veel overlast geven (geluid, uitstoot, in- en uitsteken met risico voor gevels en schuttingen). Dit geldt voor zowel de huidige omwonenden als de nieuwe gebruikers en bewoners van de Twee Gebroeders. Een extra in- en uitrit aan de drukke J.A. Beijerinkstraat én extra verkeer op het voetgangersgebied Prins



Alexanderpad is bovendien onwenselijk en gevaarlijk. Zeker omdat automobilisten achteruit de J.A. Beijerinkstraat en/of het Prins Alexanderpad op gaan rijden. Op de J.A. Beijerinkstraat is dat bij druk verkeer; bij het Prins Alexanderpad belemmert het trafogebouwtje het zicht op ander verkeer, voetgangers, bomen en lantaarnpalen.

Een alternatief voorstel is voorgelegd aan Stebru en de gemeente. Gezien het tijdstip kon dit niet meer ingepast worden in de procedure ontwerp bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning. Noch Stebru noch gemeente hadden de tijdsomstandigheden om zich een mening te vormen. De Initiatiefgroep heeft daar begrip voor. Op verzoek van de gemeente dient de Initiatiefgroep een alternatieve inrichting dus in als zienswijze.

Het alternatieve inrichtingsplan is verkeersveiliger, maakt parkeren eenvoudiger en veiliger, geeft minder risico voor schade aan het nieuwe gebouw en naastliggende woningen/ schuttingen en schept ruimte voor groen. Sowieso moet het Burg. V.d.Meulenpad een pad blijven en geen doorgaande straat worden of lijken. Dit vraagt een passende inrichting.

In het alternatief wordt Burg. V.d.Meulenpad éénrichtingsverkeer vanaf de J.A. Beijerinkstraat. Auto's rijden uit via het Prins Alexanderpad. Parkeervakken zijn schuin aan de kant van de nieuwbouw om zichtbaarheid bij in- en uitrijden te verbeteren. Dit geeft minder geluidsoverlast en uitlaatgassen. Het is beter te zien of er parkeerruimte is; dat voorkomt onnodig in- en uitrijden en keren. Ter hoogte van de brandgang zijn maatregelen nodig om de snelheid van auto's te minderen en een hekje voor de brandgang vanwege kinderen.

Zienswijze R13

Door schuine parkeervakken ontstaat ruimte voor groen. Daarbij verdient een groenstrook van ca. 1,5 meter breed langs de bestaande woningen de voorkeur. Dit beschermt de gevels en schuttingen tegen per ongeluk aanrijden. In deze groenstrook kunnen ook een aantal bomen geplaatst worden. Een inrichting met bomen in het Burg. V.d.Meulenpad zoals op dit moment al op het Prins Alexanderpad past ook uitstekend. Dit voorkomt een rommelige indruk van



openbare inrichting die recent in de wijk Dorrestein door een aantal raadsleden werd geconstateerd. Met het plaatsen van nieuwe bomen is er ook een gedeeltelijke compensatie voor het groen dat verdwijnt aan drie zijden van het Raboband. Dit past binnen de ambities van de gemeente zoals o.a. is vastgelegd in het Integraal Beheerplan Openbare Ruimte 2018-2021 en de recente actualisatie.

Bij voorkeur zijn de parkeervakken in het Burg. V.d.Meulenpad alleen voor werknemers en bewoners van de Twee Gebroeders beschikbaar. Dat voorkomt onnodige extra belasting van het Burg. V.d.Meulenpad en Prins Alexanderpad. Dit schept ook de mogelijkheid voor gereserveerde parkeerplaatsen voor huisartsen en andere ambulante zorgverleners in de Twee Gebroeders.

4. Ruimte voor fietsen, scootmobielen etc.

Het geplande trottoir aan de straatzijde van het gezondheidscentrum is smal. Veel bezoekers zullen op de fiets of met scootmobiel naar het gezondheidscentrum komen. Er ontbreekt ruimte om fietsen, scootmobielen etc. te stallen zonder het trottoir (volledig) te blokkeren. Dit is hinderlijk voor andere bezoekers, voorgangers. Dit demotiveert bezoekers om op de fiets te komen en dus met de auto. Dit leidt tot extra verkeer en parkeerdruk. Bezoekers in scootmobielen e.d. hebben geen alternatief.

De Initiatiefgroep pleit voor stallingsmogelijkheden voor bezoekers van het gezondheidscentrum. Dit kan zowel in- als uitpandig of onder een afdak. In een eerder schetsontwerp sprong de gevel van de begane grond enigszins terug. Hierbij was er ruimte voor stalling. Een eerder bedachte stallingsmogelijkheid tegenover de ingang is opgeofferd aan extra autoparkeerplaatsen.

Zienswijze R13

Bijlage 1: schriftelijke instemming van Initiatiefgroep op VO
gezondheidscentrum, maart 2018

1000

Nieuwkerk aan den IJssel, 29 maart 2018

Geachte heer Van Veenendaal en mevrouw Fledderus

[illegible]

Als Initiatiefgroep zijn we allereerst blij dat er een concreet plan ligt, uitgaande van een gemeenschappelijk centrum. Dat is ook de reactie die wij ontvingen van onze actanten. De Initiatiefgroep en haar achterban heeft kanttekeningen bij de bedoelde massaleel. Op dat punt blijft er een verschil van inzicht en belang. De Initiatiefgroep begreep dat hier een sleutelmomente was, vanuit de gemeente aan ten grondslag ligt.

Al met al komen we tot de conclusie dat: de Initiatiefgroep Rabobank-gebouw Dorresten onder voorwaarde(n) instemt met het realiseren van een gezondheidscentrum en appartementen op de huidige locatie van het voormalig Rabobankgebouw. De voorwaarden treft u aan als bijlage.

Vanwege de in de buurt passende functie gezondheidscentrum, een stedenbouwkundige inpassing, de architectuur, en het ontbreken van verkeersveilige parkeeroplossingen zien wij dit plan zitten. Zeker in het licht van andere initiatieven. De initiatiegroep wil geen verdere onzekerheden en vertraging creëren. De contactinformatie blijft in het vervolgactueel leiten tot het beleidsaspect en de beeldwijziging.

De Initiatiegroep waardeert de snelheid en openheid waarin Stiebru de afgelopen periode heeft gewerkt. Wij zien dat ook graag dat Stiebru en het gemeentebestuur spoedig komen tot schriftelijke afspraken. Daarmee zou een einde komen aan jarenlange onzekerheden. In het vervolgtraject bestaat het risico dat individuele omwonenden bezwaar maken en dit leidt tot vertraging en daarmee opnieuw onzekerheid. Dat is iets wat ook in Initiatiegroep wil voorkomen. Wij hopen u met deze reactie voldoende te hebben geïnformeerd en ook wil kijken uit naar een constructieve voortzetting van onze relatie in de verdere ontwikkelings- en proceduretrappen.

Bijlage bij de brief d.d. 29 maart 2018 van de Initiatiefgroep Rabobankgebouw Dorrestein aan Stiebru Ontwikkeling B.V. te Nieuwerkerk aan den IJssel

Voorwaarden reukolie: Gezondheidsrisico's en onnatuurlijke locatie: voortmalen Rukotankaboko-
Beleirstrand Diersteein.

1. Parkoren

De Initiatiegroep wil dat er veldaan wordt aan de huidige normen, methoden van het gemeenschappelijke parkeren. De Initiatiegroep 'Parkeren morgen' d.d. 29 september 2013, waarbij er gebruik gemaakt wordt van de 'uitdagingnota' (kandidaten) ten behoeve van onze ontwikkeling. Vanzelfsprekend dienen de parkeringsaanpakken realistisch te zijn op bereikbaarheid, verkeersveiligheid, afmetingen en mogen niet leiden tot extra routing. Gezien de grote zorg van omwonenden wil de Initiatiegroep vragen in de lopende termijn toekomstige parkerenonderzoek en inspraak in de parkeroplossingen. Zoals het op 27 maart in voortvouw ontvangen Voorlopig parkerenonderzoek.

2. Dak Inrichting

4. **Dak verrijking**
Zaken als ventilatievoorzorgingen, aircounits, rookkanalen, lift- en andere technische voorzieningen op het dak dienen bouwkundig inpassend te worden en niet als losse (metaal) elementen op het dak geplaatst te worden. Daarbij zijn zonnepanelen uitzonderend indien deze voldoen aan reflectiestudie (zie bijlage 4 van het Voorlopig Ontwerp d.d. 20 maart 2018).

3. Openbare ruimte

2. **Openbare ruimte**
Het gebouw dient bij te dragen aan een verbeterde beleving van de openbare ruimte voor omwonenden en een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid voor de bezoekers van het gezondheidscentrum. De sociale en gevoelsveiligheid mag niet verslechteren en de groenvoorsieningen niet verminderen. Een suggestie is om gebruik te maken van het **Postleeuwerik openbare ruimte** voor wink en buurt of een ander objectief meetinstrument.

Bijlage 2: zakelijke omschrijving anterieure overeenkomst inclusief publicatie gemeentepagina Hart van Holland



A19.D00537

Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst over grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening

Binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening leggen burgemeester en wethouders conform artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage.

Zakelijke beschrijving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas hebben een anterieure overeenkomst gesloten met Stichting JA-D-R en Stebru ontwikkeling B.V.. In de anterieure overeenkomst zijn opgenomen de voorwaarden waaronder de gemeente haar medewerking verleent aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning en het verhaal van gemeentelijke kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening. Tevens zijn in de anterieure overeenkomst opgenomen de voorwaarden waaronder Stichting JA-D-R en Stebru ontwikkeling B.V. tot verdere ontwikkeling en realisatie van het beoogde bouwplan zal komen.

Datum overeenkomst

10 juli 2019

Locatie

De locatie J.A. Beyerinkstraat 31 te Nieuwerkerk aan den IJssel (oude RABO bank locatie), kadastraal bekend:

- de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie A, nummers 6708, 6709, 4620, 5365 en 791.

Projectinhoud

Realisatie van een gezondheidscentrum op de begane grond en 42 Huur/Koop appartementen daarboven.

Hoofddijnen overeenkomst

- De realisatie van een gezondheidscentrum op de begane grond en 42 Huur/Koop appartementen daarboven geschiedt voor rekening en risico van Stichting JA-D-R en Stebru Ontwikkeling B.V.
- De gemeente spant zich in om de nodige planologische procedures te voeren.
- Stichting JA-D-R is aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de te maken ambtelijke kosten die zijn gerelateerd aan de planologische medewerking.
- Eventuele planschadevergoedingen inclusief de wettelijke rente en kosten van op te stellen adviezen komen voor rekening van Stichting JA-D-R danwel Stebru Ontwikkeling B.V.

Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

Publicatie anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders maken bekend dat de gemeente Zuidplas op 10 juli 2019 een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is aangegaan met Stichting JA-D-R en Stebru ontwikkeling B.V..

- De overeenkomst heeft betrekking op de realisatie van een gezondheidscentrum op de begane grond en 42 Huur/Koop appartementen daarboven, plaatselijk gedeeltelijk bekend J.A. Beyerinkstraat 31 te Nieuwerkerk aan den IJssel, kadastraal bekend, gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie A, nummers 6708, 6709, 4620, 5365 en 7911.

- De gemeente heeft de intentie uitgesproken haar medewerking te verlenen aan het verzoek en daarvoor de nodige planologische procedures te voeren. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling en het kostenverhaal dat is gerelateerd aan de planologische medewerking.

Terinzagelegging

- Conform het gestelde in artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening ligt met ingang van 25 juli 2019 een zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomst gedurende een periode van zes weken ter inzage bij het Raadhuisplein 1, 2914 KM Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel. Tegen de anterieure overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

IGewijzigd Vastgesteld

Zienswijze R14

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda

en

info@odmh.nl

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Voor onze zienswijze verwijzen wij, naast de door ons hieronder genoemde zaken, naar de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze (hierna te noemen zienswijze initiatiefgroep). Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.

Algemeen kan gesteld worden dat de eenduidigheid en transparantie van de stukken niet duidelijk is, en zeker niet voor de gewone burger. In de ene tekening komt het gebouw wel over de rooilijn en in de andere tekening niet. Hierdoor weten wij niet wat er nu voor de verschillende berekeningen en metingen is gebruikt en of dit overeenkomt met wat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. (Zie enkele voorbeelden hieronder)

Parkeren

Naast de in de zienswijze initiatiefgroep vermelde zaken t.a.v. het parkeren zijn wij van mening dat niet de meest actuele en juiste gegevens gebruikt zijn voor de berekening van de parkeerdruk. De parkeerdruk anno maart 2019 is 2,4% hoger dan juni 2018. Inmiddels is het oktober 2019 en is de parkeerdruk alweer toegenomen. De uitkomsten van de metingen zijn niet representatief voor de situatie zoals die vandaag de dag is. Hierdoor komt de parkeerdruk op dit moment misschien toch boven de norm- en piek-percentages uit. Herberekeningen zijn hiervoor nodig en op zijn plaats. Hier dienen dan nieuwe conclusies uit te worden getrokken.

Parkeerdruk J.A. Beijerinkstraat en Kleine Vinkstraat

Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat.

Wij hebben persoonlijk gesproken met een vertegenwoordiger van Spark. Hij bevestigde dat de parkeerdruk voor de omgeving J.A. Beijerinkstraat – Kleine Vinkstraat onevenredig groot wordt doordat bij de Twee gebroeders een ingang voorzien is aan de J.A. Beijerinkstraat. Als gevolg hiervan zullen veel bewoners en bezoekers allereerst parkeren op de vrije plekken op de J.A. Beijerinkstraat. Waardoor de parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat nog hoger zal zijn

Zienswijze R14

en daarmee ook de parkeerdruk op de Kleine Vinkstraat zal verhogen. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%!

Er wordt gesteld dat bij het onderzoeksgebied voor parkeerberekeningen rekening gehouden wordt met de bouwplannen van de Kamerlingh Onnestraat. Echter zien we hier niets van terug in de berekeningen.

Wij zijn van mening dat de berekeningen opnieuw, gedegen en volledig uitgevoerd dienen te worden en dat de normen voor een dorpskarakter gehanteerd dienen te worden. Tevens zijn wij van mening dat er geen ingang dient te komen aan de zijde van de J.A. Beijerinkstraat of het Van der Meulenpad om de extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat te minimaliseren.

Bouwmassa

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan “Gesteld wordt dat de inwoners van Zuidplas veel waarde hechten aan de eigenheid en herkenbaarheid van hun dorp. Ze zijn trots op hun woonomgeving, de sociale cohesie en de kleinschaligheid. Daarom is het belangrijk om bij de dorpsuitbreidingen rekening te houden met de dorpsse identiteit. Zuidplas bouwt hoofdzakelijk dorpse en centrum-dorpse woonmilieus. Hoogbouw past niet in een dergelijke omgeving. Nieuwe gestapelde bouw van vier tot en met acht bouwlagen is alleen op passende locaties toegestaan. Denk hierbij aan een stationslocatie, of dorpsgebieden waarin hogere bouwvormen al voorkomen.”

De grote massa van de plannen passen ons inziens hier niet in. De grotere hoogte, het grotere bouwoppervlak passen ons inziens niet in een dorps karakter en hebben een zeer nadelig effect op het leefklimaat. Schaduw neemt toe, er is minder groen, geluid (weerkaatsing) neemt toe.

Wij zijn van mening dat de bestaande lijnen van het bestaande bestemmingsplan gehandhaafd dienen te worden en er niet buiten gebouwd mag worden. Mocht de gemeente de rooilijn toch verplaatsen richting de J.A. Beijerinkstraat dan zijn wij van mening dat daar niet nog eens afwijkingen toegestaan dienen te worden zoals uitstekende balkons, deze dienen inpandig te zijn. Wij zijn van mening dat er ruimte dient te blijven voor een gedegen groenstrook, dit vanwege duurzaamheid en het dorpsse karakter.

Tevens past een lagere bebouwing (2, max 3 lagen) beter in de overgang naar de laagbouw eromheen en wordt het dorpsse karakter beter gehandhaafd.

Afwijkingen

Bij de afwijkingen staat ook dat balkons mogen uitsteken. Hierdoor wordt de beleving van de massaliteit van het gebouw nog groter. Aangezien het een gebiedsinpassing betreft waarbij bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijk worden uitgewerkt, beoordeeld en besloten zijn wij van mening dat er geen afwijkingen benoemd hoeven te worden.

Enerzijds i.v.m. transparantie voor de huidige besluitvorming, anderzijds voor toekomstige aanpassingen aan het gebouw. Het is momenteel heel onduidelijk voor ons om in de diverse stukken duidelijk te krijgen of in het ontwerp van Stebru nu wel of niet gebruik gemaakt wordt van mogelijke afwijkingen. En of deze in de zon- en geluidsberekeningen wel of niet meegenomen zijn. De zonberekeningen laten rechte schaduwlijnen zien terwijl er schuine delen van het dak zijn, balkons die uit steken etc. Logischerwijze mogen dan schuine en gekartelde schaduwlijnen verwacht worden.

Zienswijze R14

Bezinning

De zonberekeningen laten rechte schaduwlijnen zien terwijl er schuine delen van het dak zijn, balkons uitsteken etc. Wij kunnen niet vaststellen of de gemaakte zonberekeningen kloppen met het ontwerp van Stebru. Ook is onduidelijk of bij de berekeningen rekening is gehouden met de toegestane afwijkingen. Uit de lijnen lijkt af te leiden dat dit niet gedaan is. Schaduwlijnen starten op de hoeken van het gebouw, indien er met een balkon rekening gehouden is dan is redelijkerwijs te verwachten dat er een verspringing in de lijn zit.

Wij zijn van mening dat de berekening opnieuw gedaan moet worden en aantoonbaar één op één klopt met de overige stukken. Pas als wij alle juiste informatie kunnen inzien, weten we of wij ermee in kunnen stemmen of dat we een zienswijze moeten indienen of bezwaar moeten maken.

Lawaai

Wij zien nergens in het bestemmingsplan of de bouwvergunning iets van de gevolgen op het lawaai voor de bestaande woningen. Momenteel is het geluidsniveau al boven het door de gemeente aangegeven voorkeursniveau. Door het nieuwe gebouw hoger te maken dan het bestaande, het ook nog dicht bij de J.A. Beijerinckstraat te plaatsen en ook nog eens balkons (horizontale overstekken) toe te staan neemt de geluidsdruk voor de omwonenden sterk toe, tot nog verder boven het voorkeursniveau. Uit de stukken blijkt dat de gemeente dit voorziet en dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de nieuwbouw voor de toekomstige bewoners, de gemeente vergeet of negeert de effecten voor de omwonenden. Wij zijn van mening dat de hoogte van het gebouw lager moet, de balkons inpandig dienen te zijn, de rooilijn verder van de J.A. Beijerink dient te liggen om de extra overlast van het geluid te minimaliseren.

Duurzaamheid

Wij vinden het voorgestelde plan zeer negatief t.a.v. duurzaamheid. Niet alleen verdwijnen er groenstroken en is er sprake van meer verharding. Ook neemt het geluid toe als gevolg van de extra woningen en ontstaan er meer ergernissen m.b.t. parkeren. Momenteel ontbreken CO² berekeningen die, als ze goed uitgerekend worden, in elk geval een langdurig negatief effect zullen laten zien vanwege de extra woningen en de bijbehorende transportbewegingen.

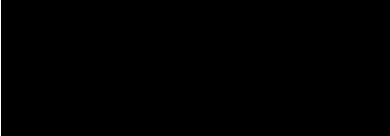
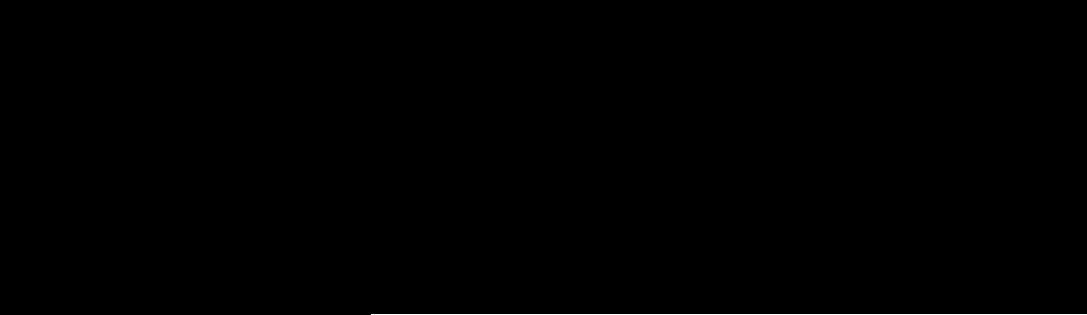
Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden.

Verkeer tijdens de bouw

In de plannen staat een tijdelijke situatie voor het verkeer door de J.A. Beijerinkstraat. Wij zijn het er niet mee eens dat het verkeer en met name het zware verkeer dicht langs ons huis komt (over de bestaande parkeerplaatsen). Wij voelen nu al de trillingen in onze tuin als de bus of ander zwaar verkeer langs rijdt. Wij zijn van mening dat al het zwaar verkeer omgeleid dient te worden over wegen die dat aan kunnen. Ook zijn wij van mening dat de voorgestelde wijze niet de verkeersveiligheid ten goede komt. Het omleiden van zwaar verkeer zal helpen.

Zienswijze R14

Daarnaast verwachten wij dat wachtende leveranciers voor de bouw, de motoren van de vrachtwagens aan laten voordat ze het bouwterrein op kunnen (bekend fenomeen bij bouwplaatsen!) Dit geeft overlast voor omwonenden, is slecht voor het milieu en leefklimaat. Wij willen dat de gemeente voorwaarden opneemt in de bouwvergunning met boetebedingen, vergoedingen voor omwonenden die dusdanig hoog zijn dat dit niet voor zal komen.



an den IJssel

Zienswijze R15



Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan De Twee Gebroeders

Geachte Heer/ Mevrouw:

Op 19 september 2019 heeft het college van de gemeente Zuidplas een ontwerp bestemmingsplan voor De Twee Gebroeders (kadastrale percelen A4620, A5365, A6709, A6708 en A7911 van de kadastrale gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel) gepubliceerd. Betreffende dit bestemmingsplan het navolgende.

Ondergetekenden zijn het niet eens met een aantal zaken die in dit ontwerp bestemmingsplan worden vermeld, te weten:

- Bezettingsgraad parkeren

De gemeente becijfert de bezettingsgraad aan de hand van een formule, waarbij de totale bezetting gedeeld wordt door de parkeercapaciteit. Naar aanleiding hiervan het volgende.

Op pagina 23 van het ontwerp bestemmingsplan wordt door de gemeente vermeld:

“De gemeente heeft in het overleg d.d. 9 mei 2018 aangegeven dat bij parkeren op maaiveld inderdaad wordt uitgegaan van een maximale bezetting van 85%. En dat op enkele piekmomenten 90% aanvaardbaar is”.

Vervolgens wordt op pagina 24 vermeld:

“Uit de tabel blijkt dat de maximale bezettingsgraad binnen het gemeten gebied daarmee 90% zal bedragen op zaterdagochtend. De toekomstige bezettingsgraad past dus binnen de maximale bezetting van 85%, en op enkele piekmomenten maximaal 90% die volgens de gemeente aanvaardbaar is”.

Echter in de tabel waar de gegevens worden uitgehaald, staat bij de helft van de meetmomenten (3 van 6) dat er een bezettingsgraad is van > 85%. Volgens het gestelde op pagina 23 en 24 is er dus geen sprake van enkele piekmomenten, maar komen piekmomenten zeer regelmatig voor.

Zienswijze R15

In een dergelijke situatie kan er naar ons inziens niet meer gesproken worden van een piekmoment of enkele piekmomenten op zaterdagochtend.

Daarom verzoeken wij de gemeente om nog een keer kritisch te onderzoeken of er inderdaad gesproken kan worden van “enkele piekmomenten” gezien het feit dat nu al bij de helft van het aantal meetmomenten de hogere bezettingsgraad wordt gehaald.

- Ontsluiting terrein

Op pagina 25 van het bestemmingsplan schrijft de gemeente het volgende:

“De ontsluiting van het terrein is voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer goed te noemen. Als gevolg van de ontwikkeling zal de verkeersgeneratie wijzigen, welke kan worden afgewerkt op de huidige infrastructuur”.

Volgens de door u beschreven plannen komen er op het Prins Alexanderpad parkeerplaatsen bij. Tevens wordt het Prins Alexanderpad de ontsluitingsroute voor een deel van de parkeerplaatsen van het Burgemeester Van der Meulenpad.

In uw eigen onderzoek is daarnaast bij de helft van de meetmomenten geconstateerd dat de bezettingsgraad parkeren op het Prins Alexanderpad nu al > 85 % is.

De consequentie van dit ontwerp bestemmingsplan voor het Prins Alexanderpad (een pad/smalle straat met 2 rijen boompjes, waar zoals u bekend 2 auto's elkaar niet of nauwelijks kunnen passeren) is derhalve een forse toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van:

1. Meer parkeerplaatsen op het Prins Alexanderpad dan nu het geval is.
2. Een meer dan verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen (inclusief de parkeerplaatsen op het Burgemeester Van der Meulenpad), die allemaal via het Prins Alexanderpad bereikt moeten kunnen worden.
3. Punt 1 en 2 hierboven resulterend in:
 - a. Meer auto's, die gaan parkeren.
 - b. Meer auto's rond gaan rijden om een parkeerplek te zoeken of géén parkeerplek hebben gevonden en elders gaan parkeren.
4. Auto's die achteruit moeten rijden, omdat ze elkaar niet kunnen passeren op het Prins Alexanderpad.

Dit alles leidt naast meer verkeerslawaaï/overlast en bovendien tot ongewenste gevaarlijke verkeerssituaties voor:

- a. Bewoners (met name voor de buiten spelende (kleine) kinderen van de jonge gezinnen die op het Alexanderpad wonen).
- b. De schooljeugd van het Thorbecke VO aan de Kamerlingh Onnesstraat, die het Prins Alexanderpad lopend/fietsend gebruiken op weg van/naar school.
- c. De overige gebruikers die lopend/fietsend het Alexanderpad gebruiken om in het winkelcentrum Dorrestein boodschappen te doen.
- d. Automobilisten die in deze smalle straat elkaar moeten passeren c.q. willen parkeren.

Wij zijn daarom van mening dat door deze toename van verkeersbewegingen er voor parkerende automobilisten, bewoners, schooljeugd, andere gebruikers van het Prins Alexanderpad een

Zienswijze R15

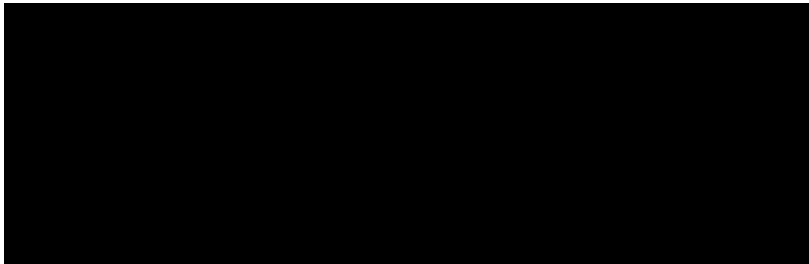
ongewenste situatie ontstaat en verzoeken de gemeente daarom dringend andere alternatieven te overwegen.

Een alternatief, dat ons inziens in overweging genomen zou moeten worden, zou zijn:

- A. Om de ingang voor de parkeerplaatsen op het Burgemeester Van der Meulenpad te realiseren aan de kant van de J.A. Beijerinkstraat. Deze bredere straat is meer geschikt voor verkeer dan het Prins Alexanderpad.
- B. En het Burgemeester Van der Meulenpad aan de kant van het Prins Alexanderpad af te sluiten met paaltjes, zodat auto's niet van het Burgemeester Van der Meulenpad het Prins Alexanderpad op kunnen rijden.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze (alternatief) meeneemt in het proces om van een ontwerp bestemmingsplan tot een definitief bestemmingsplan te komen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.



Zienswijze R16

Gemeente Zuidplas

College van Burgemeester en Wethouders

p/a Omgevingsdienst Midden- Holland

Postbus 45

2800 AA Gouda

Email: info@odmh.nl

Nieuwerkerk aan den IJssel, 28 oktober 2019

Geachte College,

Voor onze zienswijze verwijzen wij, naast de door ons hieronder genoemde zaken, naar de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beyerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze (hierna te noemen zienswijze initiatiefgroep). Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.

Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is want veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beyerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%. Doordat er een ingang gepland is aan de J.A. Beyerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beyerinkstraat en de Kleine Vinkstraat. Daarom willen wij en meer parkeerplekken en dat er geen ingang komt aan de J.A. Beyerinkstraat of aan het Van der Meulenpad.

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in het dorpse karakter. Wij willen graag het dorpse karakter behouden. Dat houdt in dat het gebouw dus niet te hoog en niet groter kan zijn dan het bestaande gebouw. Doordat het gebouw meer naar de J.A. Beyerinkstraat komt, betekent dit meer lawaai en moeten groenvoorzieningen verdwijnen. Tevens betekent dit voor een groot deel van de woningen aan de J.A. Beyerinkstraat dat er meer schaduwplekken ontstaan in de tuinen waardoor het woongenot sterk zal afnemen.

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid. Daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Bovenstaande punten hebben betrekking op het gebouw en de omgeving.

Wij hebben ook nog een aantal aandachtspunten voordat er gesloopt en opnieuw gebouwd gaat worden.

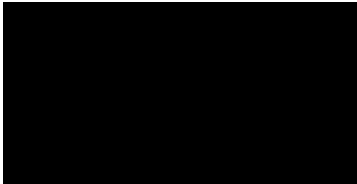
Zienswijze R16

Wij wensen een nulmeting van onze woning, d.w.z. dat er van de woning foto's worden gemaakt en gekeken wordt naar eventuele verzakkingen. Zo kunnen wij bepalen dat als er schade aan onze woning ontstaat, bij wie we een eventueel nodige schadeclaim kunnen indienen.

Verder hebben wij vernomen dat het verkeer tijdens de sloop en bouw, komt te rijden ter hoogte van de parkeerhavens tegen de bestaande woningen aan de J.A. Beyerinkstraat. Dit betekent ook de nodige geluidsoverlast en trillingen. Die trillingen zijn er nu al dus dat zal alleen maar erger worden.

Derhalve pleiten wij dus in ieder geval voor de bus die er nu rijdt, dat deze gedurende de sloop- en bouwperiode omgeleid zal worden. Daarnaast wensen wij dat er snelheidsmeters en /of snelheidsbeperkende maatregelen aangebracht worden zodat er dus inderdaad maar maximaal 30 km/uur gereden wordt.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze R17

Gemeente Zuidplas College van Burgemeester en Wethouders p/a Omgevingsdienst Midden-Holland Postbus 45
2800 AA Gouda

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Nieuwerkerk aan den IJssel > De Twee Gebroeders

Geachte college,

Hierbij geef ik mijn zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorps karakter wil behouden. Naar mijn mening passen de plannen niet in het karakter. Het gebouw is te massief, er verdwijnt groenvoorziening en zorgt voor een sterk verhoogde parkeerdruk in de omgeving.

De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is met slechts 10 extra parkeerplaatsen voor 40 woningen, echter in de berekeningen lijkt de afstand van 100m vrij flexibel toegepast. Zoals aangegeven in de toelichting ontwerp worden beide volledige parkeervakken aan de zuid/west kant van Dorrestein meegenomen.

Echter in de *Informatiebrief Gezondheidscentrum appartementen De twee Gebroeders* (U19.003793) laat de bijlage duidelijk zien dat minimaal de helft van de plekken niet binnen deze straal vallen. Gevolg hiervan is dat de druk minder wordt verdeeld, iets wat in de praktijk ook blijkt met de New York Pizza, en er dus niet voldoende parkeergelegenheid is. Zoals ook in de informatiebrief is te lezen, wordt er alleen rekening gehouden in de berekeningen met huurwoningen. Bij koopwoningen komt de parkeerdruk, met de gebruikte meetmethodes, op 95%, iets wat conform het beleid boven de aanvaardbare bezetting is.

Ook wordt het gebouw te hoog. Daar waar ik een bewust keuze heb gemaakt voor mijn huidige woning (3^e verdieping Dorrestein) met een uitzicht over het dorp, wordt met de geplande hoogte het volledige uitzicht ontnomen. Iets wat niet alleen het woongenot zal verminderen maar ook de waarde van de woning zal verlagen. Mijns inziens zou het gebouw niet veel groter moeten worden dan het huidige Rabobankgebouw. De hoogte zou ook niet hoger moeten worden dan het huidige hoogste gedeelte. Gevolg hiervan is dat zowel het karakter beter behouden blijft, maar ook de parkeerdruk niet boven de piekwaarden uitkomt zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen.

Met vriendelijke groet,

Nieuwerkerk aan den IJssel

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda



119.003612 / 29/10/2019
Gemeente Zuidplas

Datum: 28-10-2019

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:

Q:

Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.

Q:

Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.

Q:

Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

Q: we willen dat er extra parkeerplekken komen

O: we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad

O:

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

Q: het gebouw is te groot;

Q: het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

Q: het is te hoog;

Q: het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

Q: er ontstaat meer lawaai in de straten

Q: schaduw neemt toe

Q: er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R18

Ø: Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Handtekening(en):

28 OKT 2019



gemeente
Zuidplas

Ontvangstbevestiging:

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 28-10-2019

een brief afgegeven bij de receptie van de gemeente Zuidplas gericht aan:

B&W Zuidplas/

T.a.v. College

Deze brief betreft:

Zienswijze Twee Gebroeders

Afzender:

Naam:.....

Woonplaats: Nulh

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

Receptie Rhp2

Naam:

Handtek

Datum:

28-10-2019

Zienswijze R19

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda



Datum: 27-10-19

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:

⓪:

Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.

⓪:

Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.

O:

Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

⓪: we willen dat er extra parkeerplekken komen

O: we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad

O:

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

⓪: het gebouw is te groot;

O: het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

⓪: het is te hoog;

O: het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

O: er ontstaat meer lawaai in de straten

O: schaduw neemt toe

O: er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R19

Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Handtekening(en):



119.003614 / 29/10/2019

Gemeente Zuidplas

Gemeente Zuidplas
T.a.v. college b&w
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AD IJSSEL

Den Haag, 22 oktober 2019

Ons dossiernummer: D3001392
Telefoonnummer: 088 – 01 88 410
Email: aad.vanleeuwen@srkrechtsbijstand.nl
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'De Twee Gebroeders'

Geachte college,

Namens de heer [REDACTED] wonende aan het [REDACTED] e Nieuwerkerk aan den IJssel (hierna: cliënten) dien ik namens hen een uitspraak een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning "De Twee Gebroeders (hierna: het ontwerpbestemmingsplan).

Middels het ontwerpbestemmingsplan zal het voormalig kantoorpand gelegen aan de J.A. Beijerinkstraat 31 te Nieuwerkerk aan den IJssel worden herontwikkeld naar een gemengde bestemming. De herontwikkeling is gericht op het ontwikkelen van een gezondheidscentrum op de begane grond en ongeveer 42 woonappartementen op de verdiepingen.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan om de hiernavolgende redenen:

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan/omgevingsvergunning

Cliënten stellen dat bij de terinzaggelegging niet duidelijk was en tot op heden is vast te stellen wat de concrete plannen zijn voor de omliggende omgeving van het gebied waar de herontwikkeling plaats zal vinden, alsmede het appartementencomplex zelf. Cliënten stellen zich gelet op het bovenstaande op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan een zorgvuldige en gemotiveerde voorbereiding.

Verkeer & Parkeren

Door de wijziging van bestemming 'kantoordoeleinden' onder het vigerende bestemmingsplan 'Dorrestein 2006' naar 'gemengd' onder het ontwerpbestemmingsplan zal de behoefte naar parkeergelegenheden toenemen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan door het bureau 'Spark' naar de parkeernormen welke zijn gebaseerd op de beleidsnota parkeernormen 2013 van de gemeente Zuidplas. Dit onderzoek is ook als bijlage gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

In het onderzoek wordt uitgegaan van 24 middeldure huurappartementen en 18 dure appartementen alsmede de komst van het gezondheidscentrum. Tevens wordt vermeld dat sprake is van 10 extra parkeerplaatsen die door de initiatiefnemer worden gerealiseerd. Hierdoor zou de parkeercapaciteit van 46 toenemen naar 56. Onder 1.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt het volgende vermeld; "In voorliggend bestemmingsplan is een ruimere invulling gegeven, door de bestemming 'Gemengd' op te nemen. Op de begane grond en eerste verdieping wordt, naast een gezondheidscentrum, tevens dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening mogelijk gemaakt. Deze functies zijn niet gemaximaliseerd op basis van oppervlakte (aantal m² bvo), maar op basis van beperkingen voortvloeiend uit de planregels (zoals kavelgrootte bouwvlak). Hiermee wordt getracht om flexibiliteit te bieden voor eventuele toekomstige planontwikkeling en om leegstand te voorkomen. Daarnaast wordt op de verdiepingen van het gebouw wonen toegestaan, beperkt tot een maximum van in totaal 56 gestapelde woningen".

Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State dient bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor een nieuwe ontwikkeling waarin een bestemmingsplan voorziet te worden uitgegaan van een representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is.¹ Cliënten stellen zich op het standpunt dat vaststaat dat hier geen sprake van is en zonder representatieve invulling de parkeernormen zoals omschreven in de beleidsnota 2013 van de gemeente Zuidplas worden overschreden.

In de beleidsnota 2013 van de gemeente Zuidplas wordt onder 6.1 vermeld dat de initiatiefnemer in de openbare ruimte extra parkeercapaciteit realiseert voor woonfuncties door het bezoekersaansdeel op acceptabele loopafstand in de openbare ruimte te realiseren. De kosten voor het ontwerp en de aanleg van deze parkeerplaatsen zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De parkeerplaatsen worden uiteindelijk in opdracht of onder toezicht van de gemeente aangelegd, volgens de normen die gemeente hiervoor hanteert.

Cliënten verzoeken u gelet op het bovenstaande om als voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de initiatiefnemer zelf zorg draagt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen om de parkeernormen in balans te houden. Cliënten verzoeken u te onderzoeken of een ondergrondse garage uitkomst kan bieden voor de parkeerintensiteit en de (toekomstige) verkeerssituatie.

Cliënten stellen zich op het standpunt dat het Prins Alexanderpad een straat is die ingericht is voor voetgangers en fietsers, zonder trottoirband, met daarnaast één enkele rijbaan ten behoeve van het parkeren van auto's op aangrenzende opritten van zeven (7) woningen en bezoekersparkeerplaatsen. De huidige twee bomenrijen staan zodanig dat geen tweerichtingsverkeer mogelijk is. Cliënten menen dat moet worden voorkomen dat het in- en uitrijden van de eigen oprit naar het Prins Alexanderpad zal worden belemmerd door de komst van het appartementencomplex en het gezondheidscentrum.

Ter hoogte van de woning van cliënten, direct grenzend aan de Kamerlingh Onnesstraat, staan houten paaltjes (in een lijn naar de tegenoverliggende hoekwoning Prins Alexanderpad/Van der Meulenpad) waardoor het niet mogelijk is om door te rijden van het Prins Alexanderpad naar de Kamerlingh Onnesstraat. Cliënten vrezen dat de huidige verkeerssituatie niet behouden blijft en verzoeken u om als voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de huidige verkeerssituatie alsmede de groenvoorziening ter hoogte van het Prins Alexanderpad en het Burgemeester Van der Meulenpad behouden blijft.

Wijziging bestemming en bebouwingsmogelijkheden

Door de wijziging van bestemming 'kantoordoeleinden' onder het vigerende bestemmingsplan 'Dorrestein 2006' naar 'gemengd' onder het ontwerpbestemmingsplan zal het gebruik van het gebouw aan intensiteit toenemen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt 'wonen' mogelijk, waardoor sprake zal zijn van geluid(overlast) en parkeerintensiteit.

¹ ABRvS 9 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1426, r.o. 4.3

Door de voornoemde wijziging van de bestemming kunnen ruimere bebouwingsmogelijkheden worden gerealiseerd. De bouwhoogte onder het vigerende bestemmingsplan is 7 respectievelijk 10 meter. Het ontwerpbestemmingsplan zal een bouw/goothoogte hebben van 15 á 16 meter. Het vloer/bouwoppervlakte onder het vigerende bestemmingsplan wordt aan alle vier de zijden verbreed in het ontwerpbestemmingsplan. Cliënten stellen dat deze verschillen aanzienlijk zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Cliënten stellen zich op het standpunt dat door de wijziging van het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden het ontwerpbestemmingsplan een waardedaling ontstaat van de woning aan het [REDACTED] en tevens een achteruitgang van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal [REDACTED].

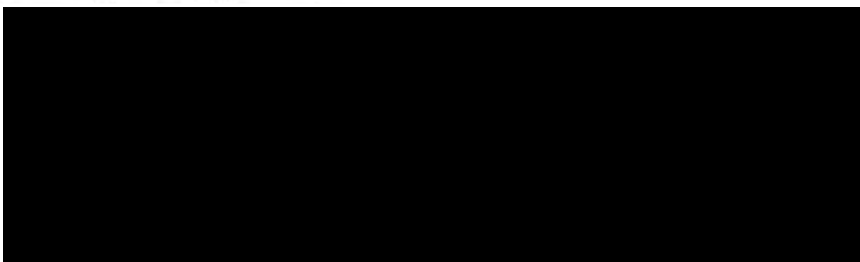
Cliënten verzoeken u om een planschaderisicoanalyse op te stellen gelet op de bovenstaande punten.

Privacy

Cliënten stellen zich op het standpunt dat door de bouw en gebruik van een appartementencomplex voor woondoeleinden zij in hun privacy worden aangetast, want continu zal sprake zijn van inkijk in de woning van cliënten door de toekomstige bewoners van het appartementencomplex. Cliënten verzoeken daarom aan u om met de initiatiefnemer maatregelen te treffen om inkijk in de woning van cliënten te beperken door middel van speciale (raam)beglazing. Tevens verzoeken cliënten u om als voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de maximale bouwmogelijkheden als bedoeld onder artikel 6.5 van het ontwerpbestemmingsplan (2,60 meter) ten aanzien van balkons worden beperkt tot 1,60 meter om verdere inkijk in de woning van cliënten te beperken.

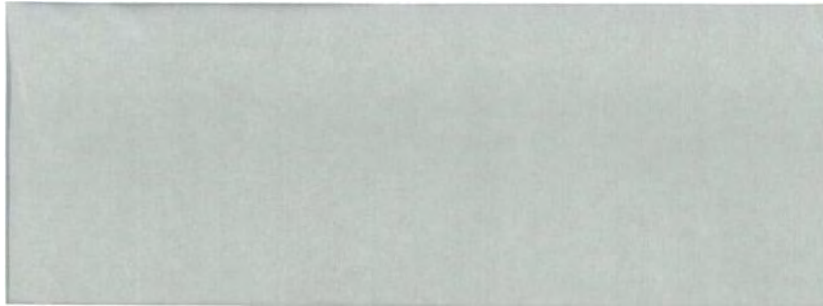
Bouwschade

Cliënten stellen zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan de nodige schade zal opleveren. Evident is dat de bouwactiviteiten in de directe locatie van de woning van cliënten zullen plaatsvinden met een verhoogde kans op bouwschade. Cliënten verzoeken u alsmede de initiatiefnemer om alvorens de bouw start een bouwkundige opname te maken en deze te overleggen aan cliënten om schade te voorkomen of een tegemoetkoming te verstrekken aan cliënten voor de verwachte bouwschade.



Zienswijze R20

SRK rechtsbijstand





I19.003615 / 29/10/2019

Gemeente Zuidplas

Raad van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Nieuwerkerk a/d IJssel, 27 oktober 2019

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Nieuwerkerk aan den IJssel 'De Twee Gebroeders'

Geachte raad,

Graag maken wij gebruik van het recht onze zienswijze bij u bekend te maken inzake het ontwerpbestemmingsplan 'De Twee Gebroeders' dat vanaf 19 september 2019 tot en met 30 oktober 2019 ter inzage ligt. Dit plan heeft voor ons als omwonenden van het plangebied nadelige gevolgen. Met een deel van deze gevolgen kunnen we leven en deze zullen hier derhalve niet benoemd worden.

We verwachten echter, op onderstaande punten hinder te zullen ondervinden die ons woonplezier danig zal vergallen indien het genoemde ontwerp bestemmingsplan wordt vastgesteld zoals het nu ter inzage ligt.

In het ontwerp bestemmingsplan is sprake van een 'uitgebreid' participatieproject van omwonenden en is derhalve afgezien van een inspraakprocedure.

In onze beleving is er op dit uitgebreide participatieproject het een en ander af te dingen en is ons als belanghebbende burgers een inspraakmogelijkheid onthouden.

Aantal woningen

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over maximaal 56 te realiseren gestapelde woningen op de verdiepingen van het gebouw.

Echter de herontwikkeling is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan gericht op het ontwikkelen van een gezondheidscentrum op de begane grond en circa 42 woonappartementen op de verdiepingen (zie 1.3 Planbeschrijving).

In de aanvraag omgevingsvergunning is sprake van 42 woonappartementen. Een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingetrokken. Wie garandeert ons dat deze niet opnieuw wordt ingediend en dan voor 56 te realiseren woonappartementen nadat het ontwerpbestemmingsplan zoals het er nu ligt wordt vastgesteld.

Deze gedachte dringt zich op daar in het ontwerpbestemmingsplan wordt gemeld dat het maximale aantal van 56 gestapelde woningen is aangemeld op de RAW-lijst waarmee de behoefte regionaal is afgestemd (zie punt 14 punt 2.2.2.).

Wordt omwonenden wat dit betreft wat wijs gemaakt? Ligt het bestemmingsplan met maximaal 56 appartementen eenmaal vast, hebben zij mooi het nakijken.

Verkeers(veiligheid), parkeren en geluidsoverlast

Parkeren

Ons inziens wordt de parkeerdruk die volgens het ontwerpbestemmingsplan 85% en incidenteel 90% zal bedragen te rooskleurig voorgesteld.

Als bewoners van de J.A. Beijerinkstaat komt het regelmatig voor dat onze oprit deels geblokkeerd wordt door een geparkeerde auto. Ook gebeurt het regelmatig dat de brandgang deels geblokkeerd wordt door een geparkeerde auto en dat we er niet zomaar langs kunnen met een 240 liter groencontainer.

Onze verwachting is dat dit soort overlast alleen maar zal toenemen.

Het ontwerpbestemmingplan gaat voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen uit van woningen en een gezondheidscentrum.

Hier rijst de vraag door wie dit centrum en de woningen gebruikt gaan worden. Er wordt gesteld dat dit vooral oudere bewoners zullen zijn die doorgaans over één auto per huishouden zullen beschikken. Er is ons niet bekend hoe de gemeente ouderen in dit specifieke geval definieert maar wij verstaan hier gepensioneerde personen onder.

Al beschikt een dergelijk huishouden over slechts één auto, deze zal aan het begin van een werkdag niet verdwijnen omdat een gepensioneerde niet in de spits van huis hoeft.

Doorgaans zullen deze personen het einde van de spits afwachten voordat men met de auto vertrekt.

In de praktijk zal dit betekenen dat indien de medewerkers van het gezondheidscentrum hun werk beginnen en zij gebruik maken van een auto, er een flink aantal parkeerplaatsen nog bezet zal zijn.

Dit geldt ook voor eventuele bezoekers die een vroege afspraak hebben op het centrum.

Indien er sprake is van lokale huisartsen en lokale paramedici zal dit minder spelen daar personeel en bezoekers vaker de mogelijkheid hebben per fiets of te voet te komen en dit waarschijnlijk ook zullen doen.

Echter, wat als het gezondheidscentrum een polikliniek wordt van een regionaal ziekenhuis. Dan zullen werknemers en bezoekers niet per definitie afkomstig zijn uit Nieuwerkerk. Een bezoeker uit bijvoorbeeld Zevenhuizen zal niet met de fiets komen als het regent en, of het nu mooi of slecht weer is, niet de afstand wandelen. Openbaar vervoer vanuit deze dorpskern is al helemaal geen optie.

Het parkeeronderzoek (zie bijlage Parkeerbehoefte 'De Twee Gebroeders', Nieuwerkerk aan den IJssel pagina 9) geeft aan dat privé-parkeerplaatsen in het onderzoek niet zijn meegenomen.

Het voormalige RABO-bank terrein kent 10 privéparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen, die eerder waren bedoeld voor bankmedewerkers, worden wel algemeen benut en zijn vrijwel altijd bezet sinds het vertrek van de RABO door bezoekers en omwonenden.

Ervan uitgaande dat deze plaatsen niet zijn meegeteld en wel een hoge bezettingsgraad hebben geeft dit een vertekend beeld van de uitslag van het parkeeronderzoek en zetten wij derhalve vraagtekens bij het parkeerbeleid zoals dat nu wordt voorgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Verkeersveiligheid

De J.A. Beijerinkstraat geldt als 30km zone. Desondanks is het een drukke doorgaande weg, niet alleen tijdens spitsuren en op zaterdag, waar ook nog een dienstregelinggebonden lijnbus doorheen moet. Gesteld kan worden dat het niet iedere weggebruiker duidelijk lijkt te zijn dat er een maximale snelheid van 30 km geldt. Dat staat nog steeds slecht aangegeven. Bewoners hebben in het verleden wat dit betreft al bij de gemeente aan de bel getrokken maar nul op het rekest gekregen.

De bezetting van een nieuw te bouwen complex met gezondheidscentrum zal de intensiteit van het verkeer op doordeweekse dagen zeker verhogen.

Parkeren en zoekverkeer rondom het te bouwen complex zal vooral fietsers (waaronder veel scholieren) en voetgangers hinderen o.a. als die het Burgemeester van der Meulen pad benutten. Indien een voetganger in de huidige situatie vanaf de J.A. Beijerinkstraat (oneven kant huisnummers) naar de bushalte bij Dorrestein richting Gouda wil lopen is er voor WC Dorrestein langs slechts een smal trottoir beschikbaar dat ook nog eens deels geblokkeerd wordt door geparkeerde auto's die met neus of kofferbak over dit trottoir hangen.

Ter hoogte van WC- Dorrestein dien je als voetganger ook op je hoede te zijn voor afslaand verkeer richting parkeerplaats Dorrestein. De regel dat rechtdoorgaand verkeer (ook voetgangers) voorrang heeft op afslaand verkeer lijkt niet bij elke weggebruiker bekend. Deze situatie zal zich ook voordoen bij het nieuw te bouwen complex. Volgens de plannen komt er een niet al te breed trottoir aan de zijde van de J.A. Beijerinkstraat voor het nieuwe complex langs en is er ook sprake van extra afslaand verkeer richting nieuw aan te leggen parkeerplaatsen op het huidige Burgemeester van der Meulenpad. Kortom, wij voorzien een verslechtering van de verkeersveiligheid.

Geluidsoverlast

Een verhoogde verkeersintensiteit brengt meer geluidsoverlast met zich mee. Voor de woningen in het project die grenzen aan de J.A. Beijerinkstraat en Dorrestein worden de voorkeursgrenswaarden voor woningen te weten 48 dB niet gehaald (zie pagina 37 punt 4.6.3). Voor de woningen die aan deze geluid belaste zijdes worden gerealiseerd wordt, in het kader van een goed woon- en leefklimaat, een binnenwaarde van 33 dB conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit gerealiseerd. Er wordt voldoende afscherming van de buitenruimtes gerealiseerd, zodat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft. Echter, dat laat onverlet dat ook omwonenden van reeds bestaande huizen, te maken krijgen met een verhoging van de geluidsbelasting.

Conclusie

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over maximaal 56 te realiseren gestapelde woningen op de verdiepingen van het nieuw te bouwen complex 'De Twee Gebroeders'. In de aanvraag omgevingsvergunning is sprake van 42 woonappartementen. Voor omwonenden maakt het veel verschil of er uiteindelijk 42 of 56 woningen gerealiseerd zullen worden in dit complex. 14 extra woningen genereren meer verkeer met alle gevolgen van dien. Dit nog afgezien van het feit of het beoogde gezondheidscentrum een lokaal of een meer regionaal karakter krijgt waarbij men ervan uit kan gaan dat een regionaal karakter eveneens tot meer verkeer zal leiden.

Het is denkbaar dat de aanvraag omgevingsvergunning voor het gebouw met 42 woningen wordt ingetrokken als het ontwerpbestemmingsbesluit waarin sprake is van maximaal 56

Zienswijze R21

woningen eenmaal is vastgesteld en vervolgens een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor 56 woningen.

Derhalve verzoeken wij de raad het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen of anders het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en het aantal te realiseren woonappartementen hierin te maximeren op 42.

Dit neemt niet de overige, hierboven genoemde bezwaren weg, waarin wij bij deze persisteren, maar blijven de gevolgen en daaruit voortvloeiende bezwaren van het complex 'De Twee Gebroeders' beperkt tot 42 woonappartementen.

Hoogachtend,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] euwerkerk a/d IJssel

28 OKT 2019



gemeente
Zuidplas

Ontvangstbevestiging:

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 28-10-2019

een brief afgegeven bij de receptie van de gemeente Zuidplas gericht aan:

B&W Zuidplas/

T.a.v. College

Deze brief betreft:

Zienswijze 2 gebroeders

Afzende

Naam:...

Woonplaats.....17 wk.....

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

Receptie Rhp2

Naam:

Handtekening:

Datum:

28-10-2019

RAAD van de gemeente ZUIDPLAS
Postbus 100

2910 AC NIEUWERKERK ald IJSSEL

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan
Nieuwedeerh ^{ald} IJssel 'De Twee Gebroeders'

Zienswijze R21



Zienswijze R21

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zuidplas
p/a Omgevingsdienst Midden Holland
info@odmh.nl.

Nieuwerkerk a/d IJssel, 30 oktober 2019

Betreft: Zienswijze 'Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning, het bouwen van een woongebouw met 42 appartementen en gezondheidscentrum'

Geacht college,

Graag maken wij gebruik van het recht onze zienswijze bij u bekend te maken inzake het ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning. 'De Twee Gebroeders' dat vanaf 19 september 2019 tot en met 30 oktober 2019 ter inzage ligt. Dit besluit heeft voor ons als omwonenden van het te bouwen complex nadelige gevolgen. Met een deel van deze gevolgen kunnen we leven en deze zullen hier derhalve niet benoemd worden. We verwachten echter, op onderstaande punten hinder te zullen ondervinden die ons woonplezier danig zal vergallen, indien het hierboven genoemde ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning wordt verleend zoals dat nu ter inzage ligt.

In het ontwerp bestemmingsplan dat ten grondslag ligt aan de aanvraag omgevingsvergunning is sprake van een 'uitgebreid' participatieproject van omwonenden en is derhalve afgezien van een inspraakprocedure.

In onze beleving is er op dit uitgebreide participatieproject het een en ander af te dingen en is ons als belanghebbende burgers een inspraakmogelijkheid onthouden.

Verkeer(sveiligheid), parkeren en geluidsoverlast

Parkeren

Ons inziens wordt de parkeerdruk die volgens het ontwerpbestemmingsplan 85% en incidenteel 90% zal bedragen te rooskleurig voorgesteld.

Als bewoners van de J.A. Beijerinkstaat komt het regelmatig voor dat onze oprit deels geblokkeerd wordt door een geparkeerde auto. Ook gebeurt het regelmatig dat de brandgang deels geblokkeerd wordt door een geparkeerde auto en dat we er niet zomaar langs kunnen met een 240 liter groencontainer.

Onze verwachting is dat dit soort overlast alleen maar zal toenemen gezien het feit dat parkeren voor de nieuwe bewoners wordt gerealiseerd op gemeentelijk terrein.

Zienswijze R21

Het ontwerpbestemmingplan gaat voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen uit van woningen en een gezondheidscentrum.

Hier rijst de vraag door wie dit centrum en de woningen gebruikt gaan worden. Er wordt gesteld dat dit vooral oudere bewoners zullen zijn die doorgaans over één auto per huishouden zullen beschikken. Er is ons niet bekend hoe de gemeente ouderen in dit specifieke geval definieert maar wij verstaan hier gepensioneerde personen onder.

Al beschikt een dergelijk huishouden over slechts één auto, deze zal aan het begin van een werkdag niet verdwijnen omdat een gepensioneerde niet in de spits van huis hoeft.

Doorgaans zullen deze personen het einde van de spits afwachten voordat men met de auto vertrekt.

In de praktijk zal dit betekenen dat indien de medewerkers van het gezondheidscentrum hun werk beginnen en zij gebruik maken van een auto, er een flink aantal parkeerplaatsen nog bezet zal zijn.

Dit geldt ook voor eventuele bezoekers die een vroege afspraak hebben op het centrum.

Indien er sprake is van lokale huisartsen en lokale paramedici zal dit minder spelen daar personeel en bezoekers vaker de mogelijkheid hebben per fiets of te voet te komen en dit waarschijnlijk ook zullen doen.

Echter, wat als het gezondheidscentrum een polikliniek wordt van een regionaal ziekenhuis. Dan zullen werknemers en bezoekers niet per definitie afkomstig zijn uit Nieuwerkerk. Een bezoeker uit bijvoorbeeld Zevenhuizen zal niet met de fiets komen als het regent en, of het nu mooi of slecht weer is, niet de afstand wandelen. Openbaar vervoer vanuit deze dorpskern is al helemaal geen optie.

Het parkeeronderzoek (zie bijlage Parkeerbehoefte 'De Twee Gebroeders', Nieuwerkerk aan den IJssel pagina 9) geeft aan dat privé-parkeerplaatsen in het onderzoek niet zijn meegenomen.

Het voormalige RABO-bank terrein kent 10 privéparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen, die eerder waren bedoeld voor bankmedewerkers, worden wel algemeen benut en zijn vrijwel altijd bezet sinds het vertrek van de RABO door bezoekers en omwonenden.

Ervan uitgaande dat deze plaatsen niet zijn meegeteld en wel een hoge bezettingsgraad hebben geeft dit een vertekend beeld van de uitslag van het parkeeronderzoek en zetten wij derhalve vraagtekens bij het parkeerbeleid zoals dat nu wordt voorgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Bovendien zijn er gevorderde plannen voor 50 woningen aan de Kamerlingh Onnesstraat, hetgeen in de directe omgeving is van 'De Twee Gebroeders'. Ook deze toekomstige bewoners zullen ergens willen parkeren. Niet iedereen maakt gebruik van het openbaar vervoer of een fiets e.d.

Verkeersveiligheid

De J.A. Beijerinkstraat geldt als 30km zone. Desondanks is het een drukke doorgaande weg, niet alleen tijdens spitsuren en op zaterdagen, waar ook nog een dienstregelinggebonden lijnbus doorheen moet. Gesteld kan worden dat het niet iedere weggebruiker duidelijk lijkt te zijn dat er een maximale snelheid van 30 km geldt. Dat staat nog steeds slecht aangegeven. Bewoners hebben in het verleden wat dit betreft al bij de gemeente aan de bel getrokken maar nul op het rekest gekregen.

Zienswijze R21

De bezetting van een nieuw te bouwen complex met gezondheidscentrum zal de intensiteit van het verkeer op doordeweekse dagen zeker verhogen.

Parkeren en zoekverkeer rondom het te bouwen complex zal vooral fietsers (waaronder veel scholieren) en voetgangers hinderen o.a. als die het Burgemeester van der Meulen pad benutten. Indien een voetganger in de huidige situatie vanaf de J.A. Beijerinkstraat (oneven kant huisnummers) naar de bushalte bij Dorrestein richting Gouda wil lopen is er voor WC Dorrestein langs slechts een smal trottoir beschikbaar dat ook nog eens deels geblokkeerd wordt door geparkeerde auto's die met neus of kofferbak over dit trottoir hangen.

Ter hoogte van WC- Dorrestein dien je als voetganger ook op je hoede te zijn voor afslaand verkeer richting parkeerplaats Dorrestein. De regel dat rechtdoorgaand verkeer (ook voetgangers) voorrang heeft op afslaand verkeer lijkt niet bij elke weggebruiker bekend. Deze situatie zal zich ook voordoen bij het nieuw te bouwen complex. Volgens de plannen komt er een niet al te breed trottoir aan de zijde van de J.A. Beijerinkstraat voor het nieuwe complex langs en is er ook sprake van extra afslaand verkeer richting nieuw aan te leggen parkeerplaatsen op het huidige Burgemeester van der Meulenpad. Kortom, wij voorzien een verslechtering van de verkeersveiligheid.

Geluidsoverlast

Een verhoogde verkeersintensiteit brengt meer geluidsoverlast met zich mee. Voor de woningen in het project die grenzen aan de J.A. Beijerinkstraat en Dorrestein worden de voorkeursgrenswaarden voor woningen te weten 48 dB niet gehaald (zie pagina 37 punt 4.6.3). Voor de woningen die aan deze geluid belaste zijdes worden gerealiseerd wordt, in het kader van een goed woon- en leefklimaat, een binnenwaarde van 33 dB conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit gerealiseerd. Er wordt voldoende afscherming van de buitenruimtes gerealiseerd, zodat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft. Echter, dat laat onverlet dat ook omwonenden van reeds bestaande huizen, te maken krijgen met een verhoging van de geluidsbelasting.

Verrommeling en vervuiling van de omgeving

De gemeente heeft een beleid dat gericht is op het motiveren van haar burgers voor het scheiden van afval. Eenmaal per twee weken wordt GFT, plastic en papier ingezameld. Vooral GFT en plastic kunnen, afhankelijk van aard van het afval en wat de inhoud is geweest, nogal ruiken. Het streven van de gemeente is de hoogbouw, die GFT nu nog als restafval aanbiedt, op afzienbare termijn te voorzien van minicontainers voor het opslaan van groente- en fruitafval.

Voor de nieuwe appartementen wordt rekening gehouden met het klimaat, ze worden gasloos gebouwd en wat verwarming betreft, voorzien van een warmtepomp. Het is echter onduidelijk waar toekomstige bewoners hun afval kunnen opslaan tot de inzameldag, zonder last te hebben van stankoverlast. De in pandige berging is o.a. bedoeld voor wasdroger en wasmachine en nodigt derhalve niet uit tot opslaan van stinkend afval.

Sinds de inzameling van plastic is uitgebreid tot metaal, drankkartons e.d. zien we vooral bij woonappartementen in de wijk, dat plastic afval ruim voor de ophaaldag buiten wordt opgehangen dan wel gestald. Op enkele plaatsen hangt het al een week voor de ophaaldag buiten. Niet verwonderlijk, gezien het plaatsgebrek dat deze bewoners hebben en het feit dat de gemeente de ophaalfrequentie niet heeft verhoogd.

Zienswijze R21

Het feit dat de bewoners van De Twee Gebroeders' kunnen beschikken over een balkon zal niet echt helpen. Dan zit men bij mooi weer lekker naast één of meerdere stinkende afvalzakken dan wel een ruikende minicontainer.

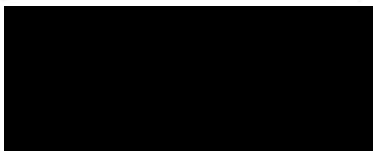
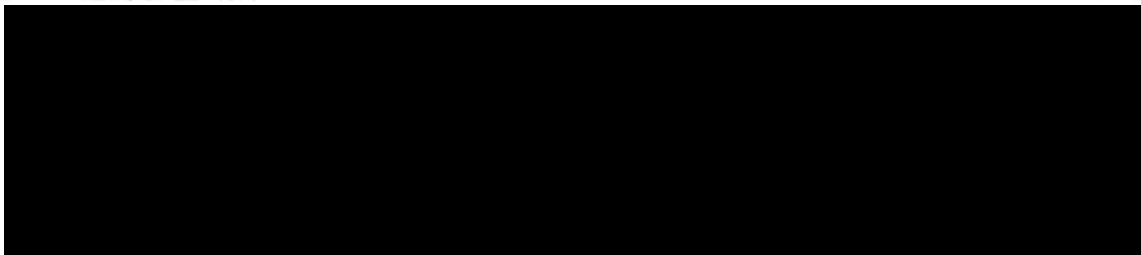
Derhalve voorzien wij ook hier dat bewoners, deze soorten afval voortijdig zullen gaan aanbieden. Dit zal leiden tot verrommeling en vervuiling van de omgeving.

Vervuiling omdat vogels, o.a. meeuwen en kauwen, ook de PMD-afvalzakken openpikken op zoek naar voedsel, waarna de inhoud van de zak zich over straat verspreidt.

Gezien bovenstaande verzoeken wij u de aangevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen maar slechts dan indien u tegemoet te kunt komen aan onze bezwaren door de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

Rest ons voor de volledigheid te melden dat wij op 27 oktober 2019 een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "De Twee Gebroeders" bij uw raad hebben ingediend.

Hoogachtend,



2912 AA Nieuwerkerk a/d IJssel

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda



I19.003616 / 29/10/2019

Gemeente Zuidplas

Datum: 27-10-19

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

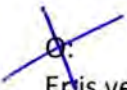
Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:



Wij zijn het eens met de door de initiatiegroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.



Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.



Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

☒ we willen dat er extra parkeerplekken komen

☒ we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad



De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

☒ het gebouw is te groot;

☒ het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

☒ het is te hoog;

☒ het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

☒ er ontstaat meer lawaai in de straten

☒ schaduw neemt toe

☒ er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R22

O: Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Handtekening(en):

28 OKT 2019

Ontvangstbevestiging:

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op28-10-2019

een brief afgegeven bij de receptie van de gemeente Zuidplas gericht aan:

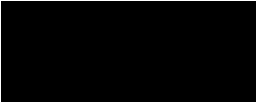
B&W Zuidplas/

T.a.v.College.....

Deze brief betreft:

.....best plan Twee Gebroeders.....
.....

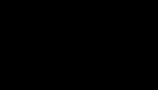
Afzender:

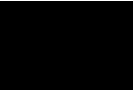
Naam:.........

Woonplaats.....nwl.....

Met vriendelijke groet,

 gemeente
Zuidplas
Receptie Rhp2

Naam: 

Handtekening: 

Datum: 28-10-2019

Zienswijze R23

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda



I19.003617 / 29/10/2019
Gemeente Zuidplas

Datum: 27/10/19

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:



Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.



Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.



Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

☒ we willen dat er extra parkeerplekken komen

☒ we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad



De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

☒ het gebouw is te groot;

☒ het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

☒ het is te hoog;

☒ het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

☒ er ontstaat meer lawaai in de straten

☒ schaduw neemt toe

☒ er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R23

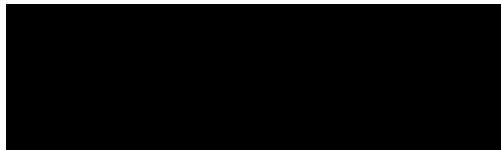
O: Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

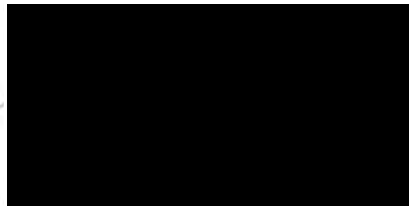
Adres:

Postcode en woonplaats:



ssaf

Handtekening(en):



Ontvangstbevestiging:

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 28-10-2019

een brief afgegeven bij de receptie van de gemeente Zuidplas gericht aan:

B&W Zuidplas/ College

T.a.v.

Deze brief betreft:

bestemmingsplan Twee gebroeders 2x

Afzender:

Naam: zie boven

Woonplaats: n.w.k.

Met vriendelijke groet,

 gemeente
Zuidplas

Receptie Rhp2

Naam: 

Handtekening: 

Datum: 28-10-2019

Zienswijze R24

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda

Datum: 28-10-2019

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:

☒:

Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.

☒:

Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.

☒:

Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

☒: we willen dat er extra parkeerplekken komen

☒: we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad

☒:

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

☒: het gebouw is te groot;

☒: het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

☒: het is te hoog;

☐: het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

☐: er ontstaat meer lawaai in de straten

☒: schaduw neemt toe

☐: er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R24

0: Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Handtekening(en):



Zienswijze R25

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda

Datum: 28-10-2019

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:



Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.



Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.



Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

☒ we willen dat er extra parkeerplekken komen

☐ we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad

O:

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

☐ het gebouw is te groot;

☐ het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

☐ het is te hoog;

☐ het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

☐ er ontstaat meer lawaai in de straten

☐ schaduw neemt toe

☐ er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R25

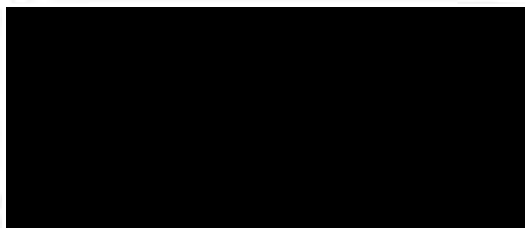
O: Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

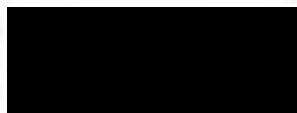
Adres:

Postcode en woonplaats:



16 45002

Handtekening(en):



Zienswijze R26

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda

Datum: 29 Oktober 2019

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:



Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.



Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.



Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

 we willen dat er extra parkeerplekken komen

O: we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad



De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

O: het gebouw is te groot;

O: het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

 het is te hoog;

 het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

O: er ontstaat meer lawaai in de straten

O: schaduw neemt toe

 er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R26

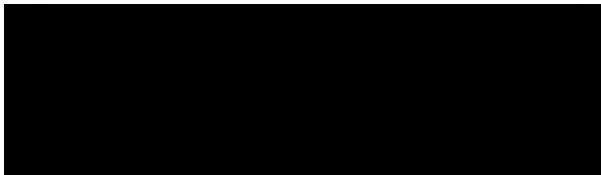
: Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

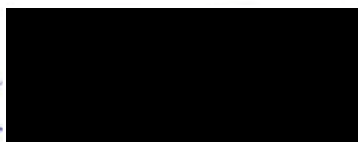
Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:



Handtekening(en):



AANTEKENEN

Aan het College en de Raad
van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel
Tevens per mail aan: info@odmh.nl

Datum: 29 oktober 2019
Referentie: 0273445.0052/2760864
Uw referentie: OLO-nummer 4505481

zienschijze PLUS inzake ontwerpbestemmingsplan "De Twee Gebroeders" en ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van woongebouw en gezondheidscentrum

Geacht College,
Geachte leden van de Raad,

Namens cliënten (hierna 'PLUS');

- **PLUS Vastgoed B.V.** gevestigd aan de Archimedeslaan 21 te (3584 BA) Utrecht; en,
- **PLUS Retail B.V.** gevestigd aan de Archimedeslaan 21 te (3584 BA) Utrecht; en,
- **Wensveen Supermarkt B.V.**, gevestigd aan Dorrestein 21 te (2912 BC) Nieuwerkerk aan den IJssel,

dien ik middels dit schrijven tijdig een zienschijze in tegen:

- Het ontwerpbestemmingsplan "De Twee Gebroeders"; en,
- De ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 42 appartementen en gezondheidscentrum.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning liggen met ingang van 19 september 2019 voor de duur van zes weken ter inzage. Gelet daarop is deze zienschijze tijdig ingediend.

PLUS kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan noch de ontwerp omgevingsvergunning in al haar onderdelen. Zij licht dat hierna toe. PLUS wordt graag op de hoogte gehouden van het verdere verloop van de onderhavige procedure en licht deze zienschijze graag mondeling toe alvorens het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld en de ontwerp-omgevingsvergunning wordt verleend.

Hamilton Harrison & Mathews ► Mardemootoo Balgobin ► HPRP ► Zain & Co. ► Delany Law ► Dinner Martin ► MacLay Murray & Spens ► Gallo Barrios Pickmann ► Muñoz ► Cardenas & Cardenas ► Lopez Velarde ► Rodyk ► Boekel ► OPF Partners ► 大成

Dentons Europe LLP is een wereldwijde aanbieder van juridische diensten aan cliënten over de hele wereld door middel van aangesloten kantoren en deelnemingen. Dentons Europe LLP is een limited liability partnership geregistreerd in Engeland en Wales met als doel de uitoefening van de rechtspraak, daaronder begrepen de advocatuur, het notariaat en de fiscale praktijk, en is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73505323. De Dentons Europe Region Terms of Business, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, zijn van toepassing en zijn op verzoek beschikbaar. Kijk op dentons.com onder Legal Notices.

I. Inleiding

PLUS is met haar supermarkt reeds lange tijd gevestigd in het winkelcentrum Dorrestein. Het winkelcentrum is direct gelegen naast het plangebied en de locatie waarop het woongebouw en gezondheidscentrum zal worden gerealiseerd.

PLUS heeft op zich geen bezwaar tegen de realisatie van het woongebouw en gezondheidscentrum. Wel vreest PLUS een parkeertekort/probleem vanwege het feit dat er te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd.

II. Zienswijze PLUS ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning

Blijkens het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning wordt een groot deel van de parkeervraag behorende bij het voorziene woongebouw en gezondheidscentrum op de omliggende omgeving afgewenteld hetgeen direct grote negatieve gevolgen zal hebben voor de bereikbaarheid van de PLUS supermarkt. Dit is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening (o.a. artikel 3.1. Wro en 3.1.6. Bro) alsmede de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur. De belangen van PLUS worden daarmee onevenredig geschaad. Van een zorgvuldige besluitvorming en/of motivering is geen sprake.

Los daarvan is PLUS van mening dat het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte flexibiliteit (direct alsmede via een wijzigingsbevoegdheid) biedt voor de vestiging van meer appartementen (en overigens ook alle vormen van wonen) dan thans voorzien in de ontwerp omgevingsvergunning (56 versus 42) alsmede andere functies dan wonen en gezondheid binnen het plangebied (ergo: ook maatschappelijke dienstverlening, kantoren, commerciële dienstverlening zijn toegestaan). Dit klemmt temeer nu er voor de onderhavige ontwikkeling wordt gewerkt met de gemeentelijke coördinatieregeling uit de Wro. Voor wat betreft de functies die thans niet zijn voorzien in het woongebouw en gezondheidscentrum alsmede de extra appartementen is geen aandacht besteed in o.a. de parkeer- en verkeersonderzoeken. Van een zorgvuldige voorbereiding en/of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake. Gelet hierop valt ook zeker niet uit te sluiten dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening (strijd met artikel 3.1. Wro en 3.1.6. Bro).

PLUS heeft in het verlengde van voorgaande bezwaren de heer Van Dijk van Royal HaskoningDHV verzocht de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde onderzoeken van SPARK en Trajan te bestuderen en te voorzien van commentaar. De bevindingen van Royal HaskoningDHV zijn bijgevoegd als **bijlage 1** en dienen hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd. Kort samengevat komt Royal HaskoningDHV tot de volgende conclusie:

- *In afwijking van het gemeentelijk beleid geschiedt parkeren niet op eigen terrein*
- *Niet is vast te stellen of onderzoek representatief is*
- *Parkeerdruk is wekelijks op maatgevende momenten te hoog (meer dan 85%)*
- *Parkeerbilans wordt beperkt tot de nieuwe ontwikkeling en is dus niet representatief voor het "invloedsgebied".*
- *Er is een verkeerd aanwezigheidspercentages gehanteerd voor sociaal medische voorzieningen*
- *Het ontwerpbestemmingsplan geeft meer ontwikkelingsruimte dan waarmee Spark heeft gerekend en dus zijn er nog méér parkeerplaatsen benodigd*
- *Het ontwerpbestemmingsplan maakt ook koopappartementen mogelijk met een hogere parkeernorm dus zijn nog méér parkeerplaatsen benodigd*
- *Het parkeertekort is dus aanzienlijk groter dan Spark voorrekent: totaal tenminste 296 parkeerplaatsen nodig*
- *Gaan wij uit van 56 koopappartementen, dan zijn 312 parkeerplaatsen nodig*

- *Er is een kans op lokaal volbezetting, bijvoorbeeld op terrein Dorrestein, hetgeen negatief is voor PLUS*
- *Nader onderzoek naar parkeerduurbepanking of betaald parkeren is gewenst*

Gelet op de conclusies van Royal HaskoningDHV staat vast dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening en in strijd is met de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur. Gelet daarop kan de ontwerp omgevingsvergunning niet worden verleend op basis van dat ontwerpbestemmingsplan. Dit is ten onrechte niet onderkend door uw College en Raad. De ontwerp omgevingsvergunning is derhalve in strijd met de Wabo en het Bor.

PLUS is gelet op het voorgaande van mening dat de regels in het ontwerpbestemmingsplan die zien op parkeren (6.1 tot en met 6.4) tevens niet voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Met name de bepalingen inzake 'Uitzondering' en 'Afwijking' zijn te ruim geformuleerd. Een contractuele overeenkomst waar derden geen rechten aan kunnen ontleen en of geen rechtsmiddelen tegen kunnen aanwenden kan uiteraard geen uitzonderingsgrond opleveren om niet te hoeven voldoen aan de geldende parkeernormen. Datzelfde geldt voor afwijken op grond van het ongedefinieerde 'bijzondere omstandigheden'. Dergelijke gevallen dienen niet binnenplans te worden opgenomen, daarvoor kan simpelweg een buitenplanse vrijstelling worden aangevraagd inclusief goede ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken. Op die wijze is de Raad aan zet en kunnen derden gebruik maken van rechtsmiddelen om een ongewenste situatie tegen te gaan. Overigens dient artikel 6.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan uiteraard niet uitsluitend te zien op situaties waarin sprake is van een omgevingsvergunningsplicht maar ook op (gebruiks)wijzigingen waarvoor geen vergunningsplicht bestaat. Dit is thans ten onrechte niet het geval.

Los van het voorgaande wijst PLUS uw College en Raad er nog op dat de overgangsregels in het ontwerpbestemmingsplan in strijd zijn met het bepaalde daarover in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro.

Tot slot wijst PLUS er nog op dat in de ontwerp omgevingsvergunning ten onrechte geen voorschriften zijn opgenomen ten aanzien van de te realiseren parkeerplaatsen, het feit dat deze te allen tijde in stand moeten worden gehouden en openbaar toegankelijk moeten zijn. Dit is in strijd met de Wabo en het Bor, alsmede de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur.

III. Conclusie

Gelet op het voorgaande is PLUS van mening dat het ontwerpbestemmingplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur. Gelet op de geconstateerde strijdigheden kan het ontwerpbestemmingsplan niet worden vastgesteld en dienen als grondslag voor de ontwerp omgevingsvergunning. Deze ontwerp omgevingsvergunning dient dan ook te worden geweigerd wegens strijd met de Wabo en het Bor, alsmede de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur.

PLUS verzoekt uw College en Raad in de rest van de procedure rekening te houden met de door haar aangedragen punten en deze op de juiste wijze in het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning te verwerken en waarborgen.

Hoonachtend

Managing Counsel
Dentons Europe LLP

BIJLAGE 1

PLUS Vastgoed BV

Parkeersituatie winkelcentrum Dorrestein in Nieuwerkerk aan den IJssel

Dossier: BG5548-130-100



Kanttekeningen bij het parkeeronderzoek in het kader van de herontwikkeling van de voormalige Rabobank aan de Dorrestein in Nieuwerkerk aan den IJssel

1. Algemeen

De gemeente Zuidplas heeft het voornemen om de realisatie van een appartementencomplex annex gezondheidscentrum op de locatie van het kantoor van de Rabobank aan de J.A. Beijerinkstraat in Nieuwerkerk aan den IJssel mogelijk te maken. Daartoe is in opdracht van de ontwikkelaar onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte van de ontwikkeling in relatie tot de bestaande parkeersituatie.

Hiervan zijn de volgende rapportages beschikbaar:

- Spark BV: "Parkeerbehoefte "De Twee Gebroeders" Nieuwerkerk aan den IJssel", versie 2.5, d.d. 3 juni 2019
- Trajan: "Parkeerdruk Nieuwerkerk", 21 juni 2019

PLUS Vastgoed BV heeft, als belanghebbende aan HaskoningDHV Nederland BV gevraagd zijn bevindingen hierover te geven.

2. Resultaten parkeeronderzoek.

Het plan behelst de realisatie van 24 middeldure huurappartementen, 18 dure huurappartementen en een gezondheidscentrum met 16 behandelkamers.

In opdracht van de ontwikkelaar Stebru heeft bureau Spark BV een studie verricht naar de parkeerbehoefte van het plan "De Twee Gebroeders" en dit mede gebaseerd op parkeerdrukmetingen van bureau Trajan.

Spark berekent op basis van de gemeentelijke parkeernormen een normatieve parkeerbehoefte van 121 plaatsen, hetgeen volgens de opgestelde parkeerbalans, die zich beperkt tot slechts de nieuwe ontwikkeling, resulteert in 67 benodigde plaatsen op de werkdagavond en 54 tijdens de zaterdagpiek.

Er worden 10 parkeerplaatsen toegevoegd, hetgeen resulteert in 57, respectievelijk 44 voor de ontwikkeling benodigde plaatsen.

De parkeerdrukmetingen zijn verricht op volgens de bureaus maatgevende tijdstippen op representatieve dagen (een uur op een donderdagochtend en -avond in mei 2018, een zaterdagochtend in juni 2018, en op een zaterdagochtend, -middag en -namiddag in maart 2019).

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er op beide waargenomen zaterdagochtenden een parkeerbehoefte van 221, resp., 227 parkeerplaatsen is en op de zaterdagmiddag van 233 parkeerplaatsen.

Bij een beschikbaar potentieel van 257 parkeerplaatsen betekent een en ander bezettingen van 86%, 88% en 90% op de maatgevende momenten op representatieve dagen.

Deze bezettingen liggen boven de algemeen gehanteerde grens van 85%, aangezien boven die grens er veel zoekverkeer en foutparkeren gaat optreden.

Volgens Spark hanteert de gemeente Zuidplas eveneens de 85%-grens en vindt 90% bezetting op enkele piekmomenten aanvaardbaar.

3. Bevindingen

Parkeren geschiedt niet op eigen terrein

Allereerst dient te worden vastgesteld dat het opmerkelijk is, dat de gemeente Zuidplas voor deze ontwikkeling niet eist dat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling op eigen terrein wordt opgevangen; dat is immers zo binnen het beleid van de gemeente bepaald¹. Het duidelijke voordeel is, dat de ontwikkeling in dat geval de omgeving niet extra belast en de invloed van de ontwikkeling op de bereikbaarheid van het gebied beperkt is.

Niet vast te stellen of onderzoek representatief is

Spark stelt vervolgens dat op maatgevende uren op representatieve dagen de parkeerdruk is gemeten. Gezien het zeer beperkte onderzoek is op geen enkele wijze vast te stellen, of hier inderdaad sprake van is; een en ander is verder op geen enkele wijze onderbouwd. Het is dan ook niet ondenkbaar dat de parkeerdruk op andere tijdstippen nog groter is dan de reeds geconstateerde zeer hoge druk.

Parkeerdruk wekelijks te hoog

Indien wij aannemen dat de waarnemingen representatief zijn, dan is, zoals in het voorgaande is aangegeven, op een aantal maatgevende momenten sprake van een parkeerbezetting van meer dan 85% en zelfs 90%. Dit betekent dat zich dus nagenoeg wekelijks op die maatgevende uren de situatie voordoet, dat meer dan 85% van de parkeerplaatsen bezet is.

Parkeerbalans beperkt tot de nieuwe ontwikkeling en dus niet representatief voor het “invloedsgebied”.

Zoals al opgemerkt, heeft Spark een parkeerbalans opgesteld die zich beperkt tot de nieuwe ontwikkeling en die niet het gehele gebied binnen de aanvaardbare loopafstand van 100 m rond die ontwikkeling omvat. Door deze veel te beperkte benadering valt niet vast te stellen, hoe de parkeerdruk zich in de praktijk zal voordoen. Vragen als ‘raken bepaalde parkeerlocaties snel vol en ontstaat daardoor een “waterbedeffect”?’ zijn niet te beantwoorden. Daardoor kan zich de situatie voordoen dat bijvoorbeeld de parkeerlocatie bij Dorrestein snel een hoge bezetting krijgt, waardoor winkelend publiek naar een andere verder weg gelegen locatie moet uitwijken.

Verkeerde aanwezigheidspercentages gehanteerd

Voorts hanteert Spark niet de aanbevolen aanwezigheidspercentages uit CROW-publicatie 182, zoals de gemeente zelf aangeeft in haar beleidsnota, maar die uit publicatie 317. Voor sociaal medische voorzieningen moet niet 10 % worden gehanteerd voor de zaterdagmiddag, maar 15%: ergo geen 4 maar 6 parkeerplaatsen: er zijn dus 2 parkeerplaatsen extra benodigd.

Ontwerp-bestemmingsplan geeft meer ontwikkelingsruimte dan waarmee Spark heeft gerekend en dus nog méér parkeerplaatsen benodigd

Opmerkelijk is voorts, dat de gemeente in het ontwerp bestemmingsplan niet uitgaat van 42 woningen, maar stelt: “Daarnaast wordt op de verdiepingen van het gebouw wonen toegestaan, beperkt tot een maximum van in totaal 56 gestapelde woningen. Middels een wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid opgenomen om binnen de gemengde bestemming tevens 1.482 m² bvo ten behoeve van kantoor c.q. commerciële dienstverlening toe te staan, voortbouwend op de huidige situatie....”

Een en ander betekent, dat 14 woningen extra kunnen worden gerealiseerd: gaan wij uit van middeldure huurappartementen, dan zijn $14 \times 1,8 = 25,2$ parkeerplaatsen extra benodigd.

Hanteren we gemakshalve de door Spark omschreven behoefte in het kader van de parkeerbalans, dan zijn 60% van 25,2, ergo 16 parkeerplaatsen extra benodigd.

¹ Gemeente Zuidplas: “Beleidsnota parkeernormen”, A13.003928, d.d. 29 september 2013

Zienswijze R27

Ten aanzien van de potentiële extra 1482 m² kantoor c.q. commerciële dienstverlening: wanneer we de gemeentelijke parkeernormen hiervoor hanteren, dan zijn $14,82 \times 3,1$ (pp per 100 m² bvo) x 5% (aanwezigheidspercentage volgens de parkeerbalans volgens Spark) = 3 parkeerplaatsen extra benodigd.

Opnieuw dient de kanttekening te worden geplaatst dat het zeer de vraag is of de aangegeven uren wel representatief zijn, zeker nu ook rekening moet worden gehouden met kantoor c.q. commerciële dienstverlening: het is heel goed denkbaar dat een ander tijdstip maatgevend is voor de parkeerbalans.

Ontwerp-bestemmingsplan maakt ook koopappartementen mogelijk met een hogere parkeernorm dan waarmee Spark heeft gerekend en dus nog méér parkeerplaatsen benodigd

Waar wij in voorgaande paragraaf nog uitgegaan zijn van dure en middeldure huurappartementen, maakt het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk om zelfs 56 dure koopappartementen te realiseren. Deze appartementen hebben volgens de gemeentelijke parkeernota een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning in plaats van 1,8 resp. 2,2 parkeerplaatsen voor middeldure resp. dure huurappartementen. Dit betekent dat $56 \times 2,4$, ergo 135 parkeerplaatsen benodigd zijn; dit ten opzichte van de raming van Spark van 83 parkeerplaatsen bij 42 huurappartementen. Houden wij rekening met een aanwezigheidspercentage van 60 in het volgens Spark maatgevend- de uur, dan zijn 32 parkeerplaatsen extra benodigd, dit in plaats van de eerder berekende 16. Daarbij komt nog dat bij koopappartementen veelal “eigen” parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. In dat geval kan geen sprake zijn van dubbelgebruik, waardoor het tekort nog extra toeneemt.

Parkeertekort dus aanzienlijk groter dan Spark voorrekent

Wil men kunnen voldoen aan het criterium dat er een reguliere maximale bezetting van 85% optreedt, dan zullen er in concreto ten opzichte van de genoemde ontwikkeling ten minste 275 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn, ofwel 18 meer dan nu gepland. Men moet evenwel ook rekening houden met de mogelijkheid om meer woningen en de commerciële dienstverlening te realiseren: dit vereist nog 19 extra parkeerplaatsen.

Per saldo zijn 39 parkeerplaatsen meer nodig dan Spark voorstelt; ofwel 296 parkeerplaatsen in plaats van 257.

Aantal parkeerplaatsen	
Berekend door Spark	257
Extra voor sociaal medische voorzieningen	2
Extra parkeerplaatsen voor extra woningen	16
Extra voor commerciële dienstverlening	3
Extra vanwege maximale bezetting van 85%	18
Totaal tenminste benodigd	296

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Gaan wij uit van 56 dure koopappartementen, dan zijn nog ten minste 16 parkeerplaatsen méér benodigd, ofwel *totaal 312 parkeerplaatsen*.

Kans op lokaal volbezetting negatief voor de PLUS

Vanuit een oogpunt van goede bereikbaarheid van de winkels in het winkelcentrum Dorrestein is voorts ongewenst, zo niet onaanvaardbaar te achten, dat het bovengenoemde waterbedeffect kan optreden.

Speciaal ook vanuit de PLUS gezien, is dit onaanvaardbaar. Immers juist op de piekmomenten is er behoefte aan parkeerruimte voor bezoekers van de supermarkt.

Klanten voor de supermarkt die door de te hoge bezetting genoodzaakt worden een parkeerplaats verder weg te zoeken, zullen na enkele negatieve ervaringen een volgende keer geneigd zijn op een andere, beter bereikbare locatie boodschappen te gaan doen.

Nader onderzoek naar parkeerduurbepering of betaald parkeren gewenst

Ten einde deze situatie te voorkomen is het gewenst de parkeerdruk te verminderen door bij de realisatie van de ontwikkeling meer parkeerplaatsen aan te leggen, dan wel minder appartementen of een kleiner gezondheidscentrum te realiseren.

Wellicht kan er ook een grotere beschikbaarheid van parkeerplaatsen worden bewerkstelligd voor winkelbezoekers door in (een deel van) het gebied een blauwe zone in te stellen, waar maximaal 1 à 1½ uur kan worden geparkeerd. Naast onderzoek naar een blauwe zone, is ook de mogelijkheid om betaald parkeren in te voeren het onderzoeken waard.

Op vele locaties in het land heeft zo'n maatregel effect gehad; in dit geval kunnen wij dit niet hard onderbouwen, omdat wij geen zicht hebben op de huidige parkeerduur.

Zienswijze R28

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda

Datum: 23 oktober 2019

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:

Q:

Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.

Q:

Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.

Q:

Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

Q: we willen dat er extra parkeerplekken komen

Q: we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad

Q: kan parkeergelegenheid in of op het nieuwe gebouw voor de bewoners van Twee Gebroeders

Q:

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

Q: het gebouw is te groot;

Q: het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

Q: het is te hoog;

Q: het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

Q: er ontstaat meer lawaai in de straten

Q: schaduw neemt toe

Q: er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R28

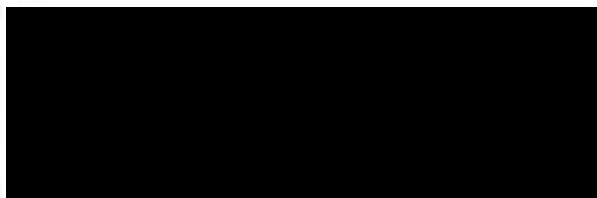
Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:





Handtekening(en):





I19.003629 / 30/10/2019

Gemeente Zuidplas

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda

29 OKT 2019

Datum: 28-10-19

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:

O:

Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.

☒:

Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.

☒:

Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

☒: we willen dat er extra parkeerplekken komen

O: we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad

O:

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

O: het gebouw is te groot;

O: het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

O: het is te hoog;

O: het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

O: er ontstaat meer lawaai in de straten

O: schaduw neemt toe

O: er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R29

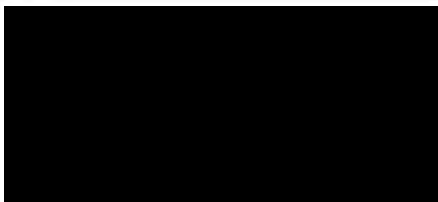
O: Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

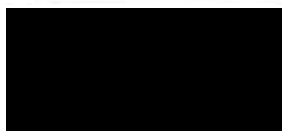
Adres:

Postcode en woonplaats:



EL

Handtekening(en):



Zienswijze R30

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda



I19.003628 / 30/10/2019
Gemeente Zuidplas

Datum: 29-10-2019

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:

0:

Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.

0:

Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.

0:

Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

O: we willen dat er extra parkeerplekken komen

O: we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad

0:

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

0: het gebouw is te groot;

0: het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

0: het is te hoog;

O: het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

O: er ontstaat meer lawaai in de straten

O: schaduw neemt toe

O: er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R30

O: Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Handtekening(en):

29 OKT 2019

Ontvangstbevestiging:

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 29.10.2019

een brief afgegeven bij de receptie van de gemeente Zuidplas gericht aan:

B&W Zuidplas/

T.a.v. Ben W.

Deze brief betreft:

Zienswijze ontwerp best plan
Twec Sebr

Afzender: mw

Naam:...

Woonplaats: NWK

Met vriendelijke groet,

 gemeente
Zuidplas

Receptie Rhp2

Naam:

Handteke

Datum:

29-10-2019,

Zienswijze R31

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda



I19.003626 / 30/10/2019

Gemeente Zuidplas

Datum: 29 oct. 2019

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:



Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.



Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.

O:

Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

we willen dat er extra parkeerplekken komen

we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad

O:

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

het gebouw is te groot;

het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

het is te hoog;

het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

O: er ontstaat meer lawaai in de straten

O: schaduw neemt toe

er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R31

Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

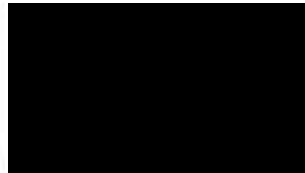
Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

A large black rectangular box redacting the contact information of the respondent.

Handtekening(en):

A black rectangular box redacting the signature of the respondent.

Ontvangstbevestiging:

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 20-10-2019

een brief afgegeven bij de receptie van de gemeente Zuidplas gericht aan:

B&W Zuidplas/ College

T.a.v.

Deze brief betreft:

Zienswijze bp Twee Gebroeders

Afzender:

Naam:.....

Woonplaats Nuth

Met vriendelijke groet,

 gemeente
Zuidplas
Receptie Rhp2

Naam:

Handtekening:

Datum: 20-10-2019

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda



I19.003627 / 30/10/2019
Gemeente Zuidplas

Datum: 28-10-2019

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:

☒ Q:

Wij zijn het eens met de door de initiatiegroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.

☒ Ø:

Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.

☒ Ø:

Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

☒ Ø: we willen dat er extra parkeerplekken komen

☒ Ø: we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad

O:

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

☒ Ø: het gebouw is te groot;

☒ Ø: het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

☒ Ø: het is te hoog;

☒ Ø: het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

O: er ontstaat meer lawaai in de straten

☒ Ø: schaduw neemt toe

O: er verdwijnen groenvoorzieningen

Zienswijze R32

O: Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Handtekening(en):

Ontvangstbevestiging:

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op29.10.2019

een brief afgegeven bij de receptie van de gemeente Zuidplas gericht aan:

B&W Zuidplas/

T.a.v.College

Deze brief betreft:

.....Zienswijze bij Twee Gebroeders

Afzender:

Naam:....

Woonplaats.....

NWk

Met vriendelijke groet,



gemeente
Zuidplas

Receptie Rhp2

Naam:

Handtekening:

Datum:

29.10.2019

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800 AA Gouda

Datum: 30-10-19

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Geacht college,

Hierbij geven wij onze zienswijze aan voor het ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders en ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning.

Wij hebben aangekruist wat voor ons van toepassing is:

☒:

Wij zijn het eens met de door de initiatiefgroep Rabobank-gebouw J.A. Beijerinkstraat op 23 oktober 2019 ingediende zienswijze. Deze dient dan ook als integraal onderdeel van onze zienswijze beschouwd te worden.

☒:

Er is veel onduidelijkheid t.a.v. het parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen bij voor meer dan 40 woningen. De parkeerberekeningen geven aan dat er voldoende ruimte is terwijl dit niet onze ervaring is.

☒:

Veel bewoners van de Kleine Vinkstraat parkeren al geregeld op de J.A. Beijerinkstraat omdat de Kleine Vinkstraat bijna altijd vol staat. Op de Kleine Vinkstraat is de parkeerdruk op pieken al 140%! Doordat er een ingang is gepland aan de J.A. Beijerinkstraat ontstaat er onevenredig veel extra parkeerdruk op de J.A. Beijerinkstraat en de Kleine Vinkstraat.

☒ we willen dat er extra parkeerplekken komen

☒ we willen geen ingang aan de J.A. Beijerinkstraat of het van der Meulenpad

☒:

De gemeente geeft in haar structuurvisie 2030 aan dat ze het dorpse karakter wil behouden. De plannen passen volgens ons niet in een dorps karakter, wij willen het dorpse karakter behouden:

☒ het gebouw is te groot;

☒ het gebouw moet niet groter worden dan het bestaande

☒ het is te hoog;

☒ het gebouw komt te veel naar de J.A. Beijerinkstraat toe

☒ er ontstaat meer lawaai in de straten

☒ schaduw neemt toe

☒ er verdwijnen groenvoorzieningen

V
O: Duurzaamheid

Wij zijn van mening dat de gemeente juist moet investeren in leefbaarheid en duurzaamheid daarom past het totaal niet om zo'n groot gebouw met extra woningen in te plannen. Wij zijn van mening dat met deze plannen onvoldoende rekening gehouden is met de burgers van Nieuwerkerk aan den IJssel en sterker nog met de direct omwonenden. Er zou juist geïnvesteerd moeten worden in kleinschaligheid, meer groen en een beter leefklimaat.

Naam:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Handtekening(en):

Gemeente Zuidplas
College van Burgemeester en Wethouders
p/a Omgevingsdienst Midden-Holland
Postbus 45
2800AA Gouda
en
Info@odmh.nl

Nieuwerkerk ad IJssel, 20-11-2019

Betreft: ontwerp bestemmingsplan Twee Gebroeders. Standpunt Winkeliersvereniging Dorrestein.

Geacht College,

Wij als winkeliersvereniging van Winkelcentrum Dorrestein zijn verheugd met de ontwikkeling van een mooi gebouw op de plaats van het huidige leegstaande Rabobank-gebouw.

Echter hebben we grote twijfels bij het onderdeel parkeerdruk paragraaf 3.2 in de twee_gebroeders_-_ontwerpbestemmingsplan.pdf

Onze punten zijn:

- Hoe representatief is het parkeer onderzoek gedaan op enkele lentedagen met de werkelijkheid. Het gaat de winkeliers namelijk om de piekmomenten waarop mensen hun boodschappen komen doen. Geen parkeerplaats tijdens piekmomenten leidt tot minder klanten.
- Hoe zit het nu daadwerkelijk met de invulling van het gezondheidscentrum. Komen er meer spreekkamers, nu er waarschijnlijk meer Huisartspraktijken in komen. Voor zover wij weten komt er met de huidige plannen geen apotheek in het gezondheidscentrum. Dus wel veel spreekkamers.
- Huisartsen hebben een eigen parkeerplaats die niet bezet mag worden door een derde. Ze moeten met spoed kunnen parkeren. Deze dienen dus anders berekend te worden m.b.t. bezettingsgraad. Is hier rekening mee gehouden?
- Hoe werkelijk zijn de parkeerplaatsen ingetekend in Burg. Van der Meulenpad. Eenrichtingverkeer en geen/nauwelijks mogelijkheid tot passeren leidt tot zeer ongewenste situaties.
- Totale huidige winkelruimte is 3.450 m² BVO met een norm van 4 pp per m² BVO = 138 parkeerplaatsen. Onlangs de parkeerplaatsen geteld in de directe omgeving dit gaf 156 plaatsen voor de winkels. Er blijft dus al niet veel over voor de omwonenden. Het zou dus meer dan wenselijk zijn dat het te plaatsen gebouw zijn eigen parkeerplaatsen herbergt. Is dit een optie?

Voorlopige conclusie:

De momentele plannen voor een gebouw met appartementen en gezondheidscentrum juichen we toe. Ons grootste belang bij de bouw van een dergelijk complex is dat er voldoende parkeergelegenheid rond ons winkelcentrum blijft zodat het nooit een remmende factor mag zijn en kan worden op onze huidige en toekomstige klandizie. Graag onderzoeken wij met de gemeente de mogelijkheden van het eventueel invoeren van een blauwe zone voor een gedeelte van het openbaar parkeerterrein. Op deze wijze blijft de parkeervoorziening voor onze klanten gewaarborgd. De winkeliers moeten het immers vooral hebben van parkeren op de piekmomenten. Dit zijn de momenten dat consumenten en bewoners tegelijk gebruik maken van de omliggende parkeergelegenheden. en Daarom is het huidige ontwerpbestemmingsplan voor ons niet acceptabel als het gaat om het onderdeel parkeergelegenheid. Bij ontwerp van het winkelcentrum moest de plannen ook getoetst worden op parkeervoorzieningen. In basis betekend dit dat de CROW normering geldt voor het gehele winkelcentrum. Indien men deze normering loslaat op het huidige terrein inclus de voorzieningen van de bovenbewoners dan kan het niet zo zijn dat hier additioneel nog meer parkeerdruk op komt.

Graag ontvangen we een reactie op onze gestelde punten.

Met vriendelijke groet

Namens de winkeliersvereniging Dorrestein:

