

**Nota inspraak, vooroverleg
ex art. 3.1.1 Bro**

**voorontwerpbestemmingsplan
'Landgoed Munnikenweg
Westmaas'**



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
2. INSPRAAKREACTIES	4
3. VOOROVERLEGREACTIES	7

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Munnikenweg Westmaas' heeft van 27 augustus tot en met 8 oktober 2012 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

In deze nota van beantwoording zijn de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties samengevat en beoordeeld. Omdat een aantal onderwerpen in meerdere inspraakreacties terugkomt, behandelen we de inspraakreacties onderwerpsgewijs. De reacties uit het wettelijk vooroverleg behandelen wij per ingekomen reactie.

2. INSpraakREACTIES

Ingekomen inspraakreacties:

- A) Mevrouw B. Vlasman, Ritselaarsdijk 11 in Westmaas*
- B) De heer en mevrouw H.B. van der Veer, Ritselaarsdijk 9 in Westmaas*
- C) De heer A. van der Giessen, Nieuwstraat 38 in Westmaas*

1. Waarom drie woningen in plaats van twee?

Oorspronkelijk werd door de vorige initiatiefnemer gedacht aan twee vrijstaande landhuizen op elk 5 ha landgoed. Vanuit landschappelijk oogpunt is dit in een later stadium omgezet naar drie woningen in een 'boerderijsetting' met een gezamenlijk erf.

Het beleidskader voor nieuwe landgoederen is opgenomen in de provinciale 'Verordening Ruimte'. De voorwaarden waaraan deze moeten voldoen staan in artikel 2 lid 2 sub b van de verordening. Hierin is onder andere bepaald dat een landgoed minimaal 5 hectare groot moet zijn. Maximaal 10% van dit gebied mag tot het private deel behoren. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan was verder bepaald dat de huiskavel met maximaal 20% mag worden bebouwd, bestaande uit één landhuis met maximaal drie wooneenheden. In de actualisatie van 2011 is het aantal wooneenheden losgelaten. Dit is aangepast naar 'met een bij het wezen van een landgoed goed passende bebouwing'. Aansluitend op de provinciale richtlijnen heeft de Commissie Hoeksche Waard aanvullende randvoorwaarden vastgesteld voor de realisatie van nieuwe landgoederen in de Hoeksche Waard. Met betrekking tot het aantal te bouwen wooneenheden heeft de Hoeksche Waard geen aanvullende of afwijkende bepalingen opgenomen.

Het Landgoed Munnikenweg Westmaas heeft een oppervlakte van ruim 10 hectare. Binnen dit landgoed wordt het planologisch mogelijk gemaakt om drie woningen te realiseren. Dit past binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid voor nieuwe landgoederen, zoals opgenomen in de 'Verordening Ruimte', inclusief de Actualisatie 2011. Zoals al gezegd zijn er in ons gemeentelijk beleid geen aanvullende randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van het aantal te bouwen woningen dan wel het bebouwingspercentage, waarmee het initiatief voor het landgoed met drie wooneenheden wat dat betreft ook past binnen de 'Nota Nieuwe Landgoederen in de Hoeksche Waard' (2005).

2. Kunnen de zichtlijnen vanaf de woning aan de Ritselaarsdijk 11 met betrekking tot de zonsondergang vrij blijven?

Bij de inrichting van het landgoed gaat men uit van de uitgangspunten zoals opgenomen in de 'Verordening Ruimte' en de 'Nota Nieuwe Landgoederen in de Hoeksche Waard'. Dit is uitgewerkt in het 'Inrichting- en beheerplan Landgoed Munnikenweg' (bijlage 2 van het voorontwerpbestemmingsplan). In west-noord-westelijke richting zullen de nieuwe landgoedwoningen met daaromheen beplanting worden gesitueerd, waardoor de zichtlijnen hier korter zullen worden. Deze locatie is mede gemotiveerd vanuit de eis dat de woningen moeten aansluiten op de Ritselaarsdijk en dat de zichtlijn vanaf de Munnikenweg gehandhaafd moet blijven. Direct achter de woning Ritselaarsdijk 11 is een extensief begraasde weide met kruiden- en faunairijk grasland beoogd. Verderop richting de Binnenbedijkte Maas zal ook sprake zijn van een kruiden- en faunairijk grasland, hier in combinatie met moeras. In aansluiting op de bestaande knotbomenrij op de boezemkade aan de noordzijde van het plangebied worden enkele boomgroepen

aangeplant. Dit ter afscherming van de daar reeds aanwezige bebouwing. Verder is er in dit gedeelte van het plangebied geen hoge beplanting beoogd. Hierdoor blijft het zicht vanuit de woning Ritselaarsdijk 11 ook in noordelijke en noordwestelijke richting voldoende gewaarborgd. Middels een anterieure overeenkomst zullen wij vastleggen dat de inrichting van het landgoed wordt uitgevoerd volgens de gemaakte afspraken.

3. Is de Binnenbedijkte Maas per bootje bereikbaar vanaf de woningen aan de Ritselaarsdijk?

Binnen het plangebied wordt een aantal waterlopen en greppels gerealiseerd. Deze sloten dienen onder andere als wateraan- en afvoer voor het moeras. De kreek die naar de haven en de aanlegsteiger bij de landgoedwoningen leidt, zal bevaarbaar worden. Voor de overige watergangen – onder andere de watergang achter de woningen aan de Ritselaarsdijk - geldt dat nog een nadere dimensionering plaats moet vinden. Het is echter niet de verwachting dat bruggen en dammen zodanig groot worden dat hier gemakkelijk onderdoor gevaren kan worden. Bovendien komt het de ontwikkeling van de (oevergebonden) natuurwaarden niet ten goede als overal in het gebied gevaren wordt.

4. De ontwikkeling heeft een waardedaling van de woning Ritselaarsdijk 9 tot gevolg:

De mogelijkheden tot schadevergoeding bij een eventuele waardevermindering van de woning (planschade) zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, Afdeling 6.1. Een aanvraag hiertoe kan worden ingediend bij de gemeente. Een dergelijke aanvraag zal worden afgehandeld volgens onze gemeentelijke planschadeverordening ('Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Binnenmaas 2008'). Dit houdt in dat de gemeente een extern deskundige inschakelt om hierin te adviseren. Als inderdaad blijkt dat er sprake is van planschade (waardevermindering van de woning) welke redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager dient te blijven, kan een tegemoetkoming in (plan)schade worden toegekend. Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen staat het een ieder vrij om de een verzoek om planschade in te dienen.

5. Vrees voor schade aan de woning door het verplaatsen en ophogen van gronden, alsmede het verhogen van het (grond)waterpeil:

Voor wat betreft eventuele materiële schade door de (bouw)werkzaamheden zullen afspraken moeten worden gemaakt tussen de initiatiefnemer en hun aannemer en de woningeigenaar/-eigenaren. Deze afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over de te treffen (bouwkundige) maatregelen en het opnemen van de technische staat van de woning vóór aanvang van de werkzaamheden (een nulmeting). Bij vermeende materiële schade kan aan de hand van de nulmeting een uitspraak worden gedaan over de geleden schade. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar de gemeente geen partij in is en – behoudens een eventuele faciliterende rol - geen bemoeienis mee kan en mag hebben. Het bestemmingsplan heeft hierin ook geen enkele rol.

6. Realisatie van het landgoed gaat ten koste van het open landschap en de bestaande natuurwaarde van dit gebied. Inspreker vreest voor een parkachtige omgeving en ziet graag dat er goede afspraken worden gemaakt over hoe de nieuwe natuur er uit gaat zien.

Bijlage 2 van het (voorontwerp)bestemmingsplan 'Landgoed Munnikenweg Westmaas' bevat het 'Inrichting – en beheerplan Landgoed Munnikenweg'. In dit plan worden de geplande inrichtingsmaatregelen en beheermaatregelen beschreven. Hierbij is uitgegaan van de basisgedachte dat het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van het

landschap. Als vertrekpunt gelden de fysieke kenmerken en kwaliteiten van de huidige plek. Hierbij is gekeken naar de historie, de gelaagdheid van het polderlandschap en de ligging aan de Binnenbedijkte Maas. Er wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke structuren uit de omgeving. Ingespeeld wordt op de aanwezige natuur en ecologische verbindingzones en de aanwezigheid van een vroegere geul met stroomgordel. De natuurlijke potenties van de plek (hoogteligging, waterhuishoudkundige situatie, bodemprofiel, e.d.) worden zoveel mogelijk benut en versterkt. Voor een meer gedetailleerde omschrijving van de landschappelijke inrichting van het gebied verwijzen wij naar voornoemd inrichtings- en beheerplan. Dit plan voldoet aan de uitgangspunten welke de provincie en de gemeente stellen aan nieuwe landgoederen.

Ook de Vereniging Hoekschewaard Landschap (HWL) onderschrijft dat de beoogde ontwikkeling een opwaardering zal betekenen voor flora en fauna, temeer daar het plan aansluit op de omgevingshabitat. Inhoudelijk spreekt het plan hen zeer aan. De voorgestelde biotopen sluiten prima aan bij de oeverzone van de Binnenbedijkte Maas. Het landschap blijft voornamelijk open, behoudens de invulling van het bouwvlak en de directe omgeving. Gezien uit oogpunt van natuur en biodiversiteit heeft het plan een behoorlijke meerwaarde.

Het 'Inrichtings- en beheerplan' vormt de basis voor de op te stellen privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer met betrekking tot de inrichting en instandhouding van het plangebied. Hiermee wordt gewaarborgd dat de inrichting van het landgoed wordt uitgevoerd volgens de gemaakte afspraken.

3. VOOROVERLEGREACTIES

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de volgende (overheids)instanties:

- Commissie Cultureel Erfgoed
- Commissie Hoeksche Waard
- Evides
- Gemeente Oud-Beijerland
- Gemeente Strijen
- Hoekschewaards Landschap
- Kamer van Koophandel
- Leidingenstraat Nederland
- LTO Noord
- Ministerie van Defensie
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid
- Platform Hoeksche Waards Middenveld
- Prorail
- Rijkswaterstaat
- Rotterdam-Rijn Pijpleiding
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
- Waterschap Hollandse Delta

Waterschap Hollandse Delta heeft ons laten weten dat de goed onderbouwde waterparagraaf, de plankaart en de regels in het voorontwerpbestemmingsplan voldoen aan hun uitgangspunten voor waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterkeringen, zuiveringbeheer en wegen. Verder hebben wij vooroverlegreacties ontvangen van LTO Noord, Hoekschewaards Landschap en de Commissie Cultureel Erfgoed. Onderstaand vatten wij deze reacties samen en geven wij onze reactie hierop.

Land- en Tuinbouw Organisatie Noord (LTO Noord)

De voorgestane planontwikkeling mag niet tot gevolg hebben dat de belangen van de eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden – te weten goed agrarisch gebruik van de gronden – in het geding komt. Dit betekent dat de waterhuishouding binnen het plangebied geen negatieve effecten mag hebben op de omgeving, bijvoorbeeld door de voorgestelde peilverhogingen. Zij verwijzen naar paragraaf 5.5.1 van de toelichting, waarin staat dat 'uit een gedetailleerde opname van de situatie ter plaatse moet nog blijken (...) welke maatregelen benodigd zijn om te voorkomen dat er wateroverlast bij de woningen ontstaat.' LTO benadrukt dat vóórdat het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht duidelijk moet zijn welke maatregelen benodigd zijn en dat deze maatregelen ook daadwerkelijk genomen worden.

Voorts merken zij op dat de natuurlijke inrichting van het plangebied en het beheer hiervan geen negatieve effecten mag hebben op de omliggende gronden. LTO verzoekt de gemeente dit uitgangspunt te onderschrijven en nader te onderbouwen waarom er, als gevolg van de voorgestane ontwikkeling, geen onevenredige negatieve effecten te verwachten zijn. Een alternatief kan volgens LTO zijn dat de gemeente garant staat voor compensatie van de eventuele negatieve effecten en de daarmee gepaard gaande kosten, waarbij als voorbeelden staan genoemd een mogelijke toename van de

onkruidruk als gevolg van overwaaiend zaad en een toegenomen foerageerdruk vanuit deze gebieden.

Reactie:

LTO treedt op als belangenbehartiger van de eigenaren en gebruikers van de omliggende agrarische gronden. Het gedeelte van de toelichting waar LTO in hun reactie naar verwijst heeft echter geen betrekking op eventuele gevolgen voor de omliggende *agrarische* gronden of boerderijen, maar voor de twee burgerwoningen aan de Ritselaarsdijk. Voor deze twee burgerwoningen worden in overleg met betreffende eigenaren passende maatregelen genomen om te voorkomen dat hier wateroverlast ontstaat.

Voor wat betreft de eventuele negatieve effecten op de omliggende agrarische gronden als gevolg van de aanleg van het natuurgebied en het beheer hiervan (genoemd worden bijvoorbeeld onkruidruk en toename van foerageerdruk) het volgende. Vanzelfsprekend onderschrijven wij het standpunt dat de inrichting en het beheer van het landgoed geen onevenredige negatieve effecten mag hebben op de omliggende gronden. De omliggende agrarische bedrijven zullen – mede gelet op de afstand tussen de desbetreffende bedrijven en het landgoed – door de aanleg van het landgoed Munnikenweg echter niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad.

Een aspect als een toename van onkruidruk als gevolg van overwaaiend zaad hangt nauw samen met het beheer van het gebied. Zoals ook onderschreven door het Hoekschewaards Landschap ziet het beheerplan van het landgoed er kansrijk uit. Ondanks een goed beheer van het gebied is bijvoorbeeld het overwaaien van zaad (vanzelfsprekend) niet helemaal te voorkomen. Het is naar onze mening echter lastig vast te stellen c.q. te beoordelen of eventueel onkruid al dan niet veroorzaakt wordt door overwaaiend zaad vanaf het landgoed, en dat dit bovendien ook niet zou zijn ontstaan in de situatie zoals het bestemmingsplan nu toestaat, te weten het gebruik als agrarische grond. Ook bij het gebruik als agrarische gronden is één en ander sterk afhankelijk van de wijze van onderhoud van het perceel.

De Provincie geeft in haar Verordening Ruimte aan dat een landgoed moet leiden tot een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij Landgoed Munnikenweg betreft dit zowel natuurlijke, als landschappelijke en 'water'kwaliteiten die met de inrichting worden gerealiseerd en die op basis van het inrichting- en beheerplan duurzaam in stand zullen worden gehouden. Gezien de beoogde inrichting en het beheer van het landgoed zijn wij van mening dat eventuele hinder voor gebruikers van de naastgelegen percelen niet dusdanig ernstig zal zijn dat hier in redelijkheid meer gewicht aan zou moeten worden toegekend dan aan het belang van de positieve effecten welke het landgoed heeft op de ruimtelijke kwaliteit.

Mocht in de toekomst onverhoopt toch blijken dat gebruikers van naastgelegen percelen overlast ervaren van het landgoed, zullen zij dit onderling met de initiatiefnemer moeten regelen. Deze 'overlastzaken' vallen onder het zogenaamd 'burenrecht' (*'de eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een onrechtmatige wijze aan eigenaren van andere erven hinder toebrengen, etc.'*) en horen niet in een bestemmingsplan thuis. Waar wij wél afspraken over maken is de wijze van beheer van het landgoed. Dit is beschreven in het 'Inrichtings- en beheerplan', wat als basis zal dienen voor de af te sluiten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Vereniging Hoekschewaards Landschap (HWL)

HWL onderschrijft dat de beoogde ontwikkeling een opwaardering zal betekenen voor flora en fauna, temeer daar het plan aansluit op de omgevingshabitat. Zij plaatsen wel de kanttekening dat veel zal afhangen van de wijze van beheer. Het beheerplan ziet er wat betreft HWL kansrijk uit.

Ten aanzien van het 'Inrichtings- en beheerplan' adviseren zij terughoudendheid bij het aanbrengen van reliëf. Reliëf is hier – afgezien van ingrepen zoals een dijk, zomerkade of woonterp – landschappelijk cultuurhistorisch niet verantwoord.

De bouw van drie landhuizen tast de openheid van het landschap aan. Zij merken in dit kader op dat wel erg makkelijk wordt afgeweken van de beleidsregel dat slechts twee landhuizen zijn toegestaan. Zij vinden de redenering dat de invloed van een derde landhuis op de beeldkwaliteit nihil wordt geacht wat kort door de bocht, zeker omdat het hier weids agrarisch landschap betreft.

HWL wijst op het gegeven dat er de laatste jaren – zowel bestuurlijk als maatschappelijk – meer weerstand is tegen het omvormen van agrarisch gebied in nieuwe natuur. De algemene gedachte hierbij is dat er voldoende natuur is in de Hoeksche Waard en dat het resterend agrarisch gebied – als karakteristieke drager van het Nationaal Landschap – zoveel mogelijk in tact moet blijven. Zij verwijzen hierbij naar de discussie over de Leenheerpolder, waar breed verzet is ontstaan tegen het plan om de polder om te vormen tot zoetwatergetijdengebied. Zij stellen dat dit argument kennelijk niet geldt bij het herbestemmen van agrarisch gebied naar landgoed. HWL kan zich niet aan de gedachte onttrekken dat hier met twee maten wordt gemeten.

Voorts vraagt HWL zich af of het vestigen van een landgoed op elke landelijke locatie geschikt is. Zij missen regionaal beleid, waarbij de gemeenten de regie in handen houden en zelf bepalen waar landgoederen al dan niet mogelijk zijn. Hierdoor wordt de transitie van het landschap centraal gestuurd (en niet afhankelijk van particuliere initiatieven), wat naar hun mening de ruimtelijke kwaliteit van het Nationaal Landschap op de lange termijn ten goede zal komen.

Inhoudelijk, en los van de discussie of een landgoed op deze locatie nu wel of niet landschappelijk verantwoord is, spreekt het plan HWL zeer aan. De voorgestelde biotopen sluiten prima aan bij de oeverzone van de Binnenbedijkte Maas. Het landschap blijft voornamelijk open, behoudens de invulling van het bouwvlak en de directe omgeving. Gezien uit oogpunt van natuur en biodiversiteit heeft het plan een behoorlijke meerwaarde.

HWL ziet graag dat dit soort plannen, dat toch een behoorlijke impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de Hoeksche Waard, eerder en in breder verband wordt besproken, bijvoorbeeld als uitwerking van de Structuurvisie Hoeksche Waard via de portefeuillehoudersoverleggen Ruimte en Landschap, in plaats van op een reeds uitgekristalliseerd plan te kunnen reageren.

Reactie:

Wij zijn blij dat het plan HWL inhoudelijk zeer aanspreekt en dat zij het beheerplan ook als kansrijk aanmerken. De opmerking dat zij liever in een eerder stadium bij dergelijke plannen worden betrokken is ons inziens terecht, mede gelet op de impact van dergelijke plannen op het (Nationaal) landschap van de Hoeksche Waard. In ons regionaal beleid stellen wij ook voor nieuwe landgoederen (aanvullende) voorwaarden ten aanzien van de

inrichting van de natuur binnen het landgoed, o.a. dat dit in aansluiting moet zijn op de natuurdoeltypen van de Hoeksche Waard. Vereniging Hoekschewaards Landschap zou hierin qua advisering en toetsing een belangrijke rol kunnen invullen. Wij nemen de suggestie om dergelijke plannen in een eerder stadium met hen af te stemmen – mogelijk via de regionale portefeuillehoudersoverleggen Ruimte en Landschap – dan ook ter harte. Ook zullen wij de door HWL uitgesproken wens om in (regionaal) beleid vast te leggen waar landgoederen al dan niet mogelijk zijn verkennen. Dit mede in relatie tot het door HWL aangehaalde gegeven dat er de laatste jaren meer weerstand is tegen het omvormen van agrarisch gebied naar nieuwe natuur. Wij zullen dit regionaal ter sprake brengen, waarbij bijvoorbeeld zonering tot de mogelijkheden behoort.

Voor wat betreft de opmerkingen in de reactie welke specifiek zijn gericht op het Landgoed Munnikenweg het volgende. HWL merkt op dat tegenover de natuur- en landschapswaarden van het plan de bouw van drie landhuizen staat, wat de openheid van het landschap aantast. HWL vindt dat er wel erg gemakkelijk is afgeweken van de beleidsregel dat slechts twee landhuizen zijn toegestaan. Deze opmerking is ook in de inspraakreacties gemaakt, en wij zijn hier onder punt 1 van de Nota Inspraak nader op ingegaan. Er was weliswaar een eerder initiatief om twee woningen op te richten (in de vorm van twee vrijstaande landhuizen op elk 5 ha landgoed), maar er is geen sprake van *beleid* op basis waarvan maximaal twee woningen zijn toegestaan. Vanuit landschappelijk oogpunt is het initiatief van twee vrijstaande landhuizen in een later stadium omgezet naar drie woningen in een 'boerderijsetting'. Door deze setting van de drie woningen wordt de inbreuk op de openheid beperkt tot het minimale. Deze opzet past binnen de beleidskaders voor nieuwe landgoederen.

Commissie Cultureel Erfgoed (CCE):

De CCE heeft opmerkingen op het archeologisch rapport. Op basis van de afwezigheid van (intact) Hollandveen wordt het plangebied archeologisch afgeschreven. Echter, het onderzoek is juist uitgevoerd binnen een zone (de oever van de Binnenmaas) waar geen Hollandveen is gevormd. Hollandveen is wel in het komgebied gevormd, ten zuiden van de oever (zie boring 001, 004 en 005). Het is op basis van de onderzoeksgegevens dan ook niet verantwoord om aan te nemen dat daar waar geen Hollandveen is aangetroffen, het bodemarchief door subrecente geulinwerking is verstoord. Het is goed mogelijk dat hier gewoon intacte oeverafzettingen zijn aangetroffen. Tevens is het dus goed mogelijk dat hier archeologische vindplaatsen kunnen worden aangetroffen. De CCE is van mening dat het normaalprofiel van Afzettingen van Duinkerke IIIB op Afzettingen van Duinkerke I op Hollandveen alleen maar ten zuiden van de oeverzone kan worden aangetroffen. De CCE realiseert zich dat de provincie destijds heeft ingestemd met het archeologisch rapport maar adviseert het college om als huidig bevoegd gezag niet in te stemmen met het archeologisch rapport en de initiatiefnemers te verzoeken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan het archeologisch onderzoeksrapport aan te passen.

Reactie:

Het archeologisch onderzoeksrapport zal worden aangepast alvorens het ontwerpbestemmingsplan te publiceren.