

Nota Inspraakreacties en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Woningbouw hoek Rijksstraatweg/ Lagendijk heeft van 6 december 2018 tot en met 16 januari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn zijn zes inspraakreacties gegeven.

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend binnen de termijn:

1. ARAG Rechtsbijstand, namens bewoner van de Rijksstraatweg – Inspreker 1
2. Bewoner van de Rijksstraatweg – Inspreker 2
3. Bewoner van de Lagendijk – Inspreker 3
4. Bewoner van de Lagendijk – Inspreker 4
5. Firma FA van der Pol – Rijksstraatweg 102 C
6. Bewoner van de Waaldijk – Inspreker 6

De inspraakreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord:

1. Samenvatting en beantwoording inspraakreactie ARAG Rechtsbijstand, namens Inspreker 1

a) Strijd met (gemeentelijke) regelgeving en beleid

De cliënt is het niet eens met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het perceel waar de nieuwbouwwoningen komen heeft momenteel nog de bestemming ‘agrarisch’ met een specifieke gebruiks aanduiding ‘glasconcentratiegebied’.

Client stelt dat de bouwplannen strijdig zijn met de gemeentelijke regelgeving zoals vastgelegd in de Verordening ruimte voor Glastuinbouwgebied. In artikel 2.1.5 lid 4 van deze verordening kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied worden aangepast indien er ‘geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied’.

In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het perceel dient als restlocatie tussen de bestaande woonbebouwing en bedrijvigheid en dat glastuinbouw hier niet aan de orde is gelet op de geringe omvang van het perceel. Client stelt dat dit feitelijk onjuist is, nu het perceel levensvatbaar is en uitbreiding van glastuinbouw volgens hem wel degelijk tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

b) Lintbebouwing

Er wordt daarnaast in het voorontwerpbestemmingsplan gesteld dat er is aangesloten bij de lintbebouwing in de rest van het gebied. Client meent dat bij de nieuwbouw zoals deze is voorgenomen er geen sprake is van lintbebouwing, aangezien de nieuwbouwwoningen haaks op de weg gebouwd zullen worden.

c) Motie nieuwbouwprojecten

De gemeenteraad van Ridderkerk heeft vorig jaar een motie aangenomen. Hierin staat dat alle nieuwbouwprojecten in Ridderkerk energieneutraal en zonder gasaansluiting moeten worden gerealiseerd. Hierover is ten onrechte niets opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

d) Parkeren

Door de nieuwbouw zullen er ook parkeerplaatsen naast het restaurant Bardot verdwijnen. In het voorontwerpbestemmingsplan is te zien dat deze parkeerplaatsen nu tegenover de woning van de cliënt worden gerealiseerd. In dit verband wil hij benadrukken dat er momenteel al een tekort is aan parkeerplaatsen. Er wordt gevreesd dat deze parkeerplaatsen door de nieuwbouw enkel zal toenemen. Ook wordt gevreesd voor een toename van geluidsoverlast hierdoor.

e) Water

Een andere verandering in de buurt van de woning is het graven van nieuwe watergangen voor de afvoer van hemelwater en het omleggen van een bestaande sloot. Client vreest dat deze watergangen voor schade (verzakking) zullen zorgen wanneer deze niet met beschoeiing worden aangebracht.

f) Strijd met gelijkheidsbeginsel

Gesteld wordt dat de privacy door de nieuwbouwwoningen en parkeerplaatsen tegenover zijn woning aanzienlijk zal afnemen. Ook meent hij dat dit zal leiden tot waardevermindering van zijn woning.

In dit verband wordt de gemeente erop gewezen dat hij in het verleden heeft verzocht om zijn bedrijfswoning om te zetten naar een privéwoning, maar dat destijds daarop niet positief is gereageerd. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt wel een privéwoning mogelijk gemaakt.

Client meent dat een vrijstaande privéwoning meer waard is dan een bedrijfswoning, en dat er momenteel sprake is van willekeur met het toestaan van de bouw van een vrijstaande privéwoning. Hiermee wordt gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

g) Conclusie

Op basis van het voorgaande meent de cliënt dat zijn woon- en leefgenot door de nieuwbouw aanzienlijk en onevenredig wordt aangetast. Er wordt dan ook verzocht om het voorontwerpbestemmingsplan geen doorgang te laten vinden, en de huidige bestemming in stand te laten.

Beantwoording inspraakreactie

- a) *De Verordening Ruimte waar naar wordt verwezen is de provinciale Verordening Ruimte. In artikel 2.1.5 lid 4 is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om de begrenzing van het glastuinbouwgebied aan te passen.*

Lid 4 Aanpassing begrenzing glastuinbouwgebied

In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied, bedoeld in het eerste lid, in beperkte mate worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden en de rechtmatige aanwezigheid van bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Het betreffende perceel is niet in bezit van het glastuinbouwbedrijf. Uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf is vanwege de eigendomssituatie niet mogelijk.

Het perceel bevindt zich aan de rand van het glasconcentratiegebied. Daadwerkelijke plaatsing of uitbreiding van glas wordt bemoeilijkt door de aanwezigheid van bestaande woningen. Glas dient dan minimaal op 30 meter van de perceelgrens van woningen gebouwd te worden. Hierdoor blijft er maar een beperkt deel over voor de daadwerkelijke bouw van een kas. Een voorziening als waterberging zou nog wel tot de mogelijkheid behoren. Het enige bedrijf dat hier behoefte aan zou kunnen hebben is FA van der Pol. Zij hebben echter al de benodigde voorzieningen op het eigen perceel. Er vindt dan ook geen onevenredige aantasting plaats van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Gelet hierop is de bouw van woningen in een bestaand lint een logische invulling. Mede hierom is aan de provincie gevraagd om de begrenzing van het glastuinbouwgebied aan te passen.

- b) In het bestemmingsplan is in paragraaf 2.2 - planbeschrijving de opzet van het plan beschreven. Daarin staat hoe het plan is aangesloten op het bestaande beeld en ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.*

De rooilijn is afgestemd op de bestaande woningen aan de oost- en westzijde van het perceel. Van twee blokken van de rijwoningenwoningen zijn de voorste twee woningen georiënteerd op de Rijksstraatweg. De achterste drie woningen staan daar haaks op, als zijnde het bijgebouwen. De inspiratiebron voor deze opzet is een boerderij van het type kop-hals-romp. Dat de woningen in een lint haaks op de weg staan is dan ook een bewuste ontwerpkeuze. Binnen dit ontwerp zijn de woningen zo ontworpen dat ze het aanzien hebben van kop-hals-romp-boerderij, gesplitst in meerdere woningen.

- c) De woningen in het project worden zonder gasaansluiting gebouwd. De woningen zullen echter niet energieneutraal gebouwd worden.*

In de motie 2017-136 Energieneutraal Ridderkerk spreekt de raad uit dat in principe alle nieuwbouwprojecten in Ridderkerk waarvoor nu nog geen vergunningen zijn aangevraagd energieneutraal zouden moeten zijn en opgeleverd worden zonder gasaansluiting.

In de motie staat ook dat de het college verzocht wordt om, binnen de jurisdictie van de gemeente/het gemeentebestuur, maatregelen te nemen c.q. voorstellen aan de raad te doen, zodat voor alle nieuw te ontwikkelen gebieden geldt dat energieneutrale projecten voorrang krijgen, zodat woningen op die gronden energieneutraal kunnen worden gebouwd en opgeleverd worden zonder gasaansluiting;

Deze motie was met name bedoeld voor projecten op gemeentelijke gronden (bijvoorbeeld Driehoek Het Zand). Op deze locatie heeft de gemeente een sturende rol, en kan zij bij aanbestedingen daadwerkelijk voorrang geven op projecten die energieneutraal en gasloos gebouwd worden.

Dit is echter een particuliere ontwikkeling, met één enkele ontwikkelaar. De ontwikkelaar brengt zelf de grond in. In dit project is er voor de gemeente dan ook geen mogelijkheid om voorrang te geven aan een andere ontwikkelaar.

- d) Er is onderzocht of een andere inrichting van de openbare ruimte mogelijk is. Dit bleek het geval. De parkeerplaatsen zijn nu voor en de zijkant van de woningen gebracht. Er zit een veel grotere buffer tussen de parkeerplaatsen en de woning Rijksstraatweg 102-B. Dit gebied*

wordt ingevuld met water een groen. De ruimtelijke kwaliteit voor de woning wordt dan ook veel groter.

Voor het aantal parkeerplaatsen is een berekening gemaakt. In het plan moeten namelijk voldoende parkeerplaatsen zitten voor de woningen, en ook moet een aantal parkeerplaatsen voor restaurant Bardot gecompenseerd worden. Er zitten volgens de berekening voldoende parkeerplaatsen in het plan.

Voor het restaurant wordt overigens in een ander ruimtelijk traject 10 parkeerplekken achter het restaurant gerealiseerd. Hierdoor wordt de parkeerbehoefte in het plan lager.

- e) De wateren zullen met beschoeiing aangelegd worden.*
- f) Omdat de parkeerplaatsen in het nieuwe ontwerp van de buitenruimte verder van de woning komen te liggen, zal het verlies van privacy vrij beperkt zijn. De afstand van de nieuwe woningen tot de Rijksstraatweg 102-B is ook zodanig dat er van privacy verlies weinig sprake zal zijn.*

Bij een eventueel vermoeden van waardevermindering bestaat de mogelijkheid om, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade in te dienen. Een onafhankelijk bureau zal dan dit verzoek beoordelen.

De woning Rijksstraatweg 102-B is destijds aangevraagd als bedrijfswoning. Deze woning is onderdeel van het glastuinbouwbedrijf. De woning kon destijds ook alleen vergund worden als bedrijfswoning. Het toen geldende bestemmingsplan bood geen mogelijkheid voor de bouw van een privéwoning op de gevraagde locatie.

Onderzocht is of omzetting naar een privéwoning mogelijk is. Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een privéwoning. Voorwaarde is wel dat dan het agrarisch bedrijf ophoudt, en dat er voor andere, omliggende bedrijven geen hinder ontstaat. Het is niet waarschijnlijk dat het glastuinbouwbedrijf ophoudt binnen afzienbare tijd, omdat het ligt in het glasconcentratiegebied.

De woning Rijksstraatweg 102-B ligt ook dicht bij de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten, zoals het laden en lossen van vrachtwagens. De woning positief bestemmen als woning is vanwege deze milieuaspecten (geluid, milieuzonering) dan ook niet mogelijk. De bedrijfswoning omzetten naar een privéwoning is dan ook geen mogelijkheid.

In het bestemmingsplan Buitengebied zit wel de mogelijkheid om een bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning (artikel 3.4). Dit biedt de mogelijkheid om de woning te laten bewonen door personen die geen binding hebben met het bedrijf. Zij worden dan echter niet beschermd tegen de overlast van dat bedrijf. De aanvraag voor omzetting naar een plattelandswoning zou overwogen kunnen worden op het moment dat de huidige of nieuwe bewoners geen binding meer hebben met het agrarisch bedrijf. Het bedrijf kan dan hiertoe een verzoek indienen.

- g) De buitenruimte van het plan is mede aangepast vanwege de ingebrachte inspraakreactie. Door deze aanpassing vindt er geen aanzienlijke of onevenredige aantasting plaats van het*

woon- en leefgenot. De ontwikkelaar heeft de aangepaste buitenruimte besproken met de indiener van de inspraakreactie.

2. Samenvatting en beantwoording inspraakreactie Inspreker 2

De inspraakreactie is grotendeels gelijklopend aan de onder 1 ingebrachte inspraakreactie.

a) Strijd met (gemeentelijke) regelgeving en beleid

De reclamant is het niet eens met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het perceel waar de nieuwbouwwoningen komen heeft momenteel nog de bestemming 'agrarisch' met een specifieke gebruiksaanduiding 'glasconcentratiegebied'.

Gesteld wordt dat de bouwplannen strijdig zijn met de gemeentelijke regelgeving zoals vastgelegd in de Verordening ruimte voor Glastuinbouwgebied. In artikel 2.1.5 lid 4 van deze verordening kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied worden aangepast indien er 'geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied'.

In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het perceel dient als restlocatie tussen de bestaande woonbebouwing en bedrijvigheid en dat glastuinbouw hier niet aan de orde is gelet op de geringe omvang van het perceel. Reclamant is van oordeel dat dit feitelijk onjuist is, nu het perceel levensvatbaar is en uitbreiding van glastuinbouw wel degelijk tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

b) Lintbebouwing

Er wordt daarnaast in het voorontwerpbestemmingsplan gesteld dat er is aangesloten bij de lintbebouwing in de rest van het gebied. Reclamant meent dat bij de nieuwbouw zoals deze is voorgenomen er geen sprake is van lintbebouwing, aangezien de nieuwbouwwoningen haaks op de weg gebouwd zullen worden.

c) Motie nieuwbouwprojecten

De gemeenteraad van Ridderkerk heeft vorig jaar een motie aangenomen. Hierin staat dat alle nieuwbouwprojecten in Ridderkerk energieneutraal en zonder gasaansluiting moeten worden gerealiseerd. Hierover is ten onrechte niets opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

d) Parkeren

Door de nieuwbouw zullen er ook parkeerplaatsen naast het restaurant Bardot verdwijnen. In het voorontwerpbestemmingsplan is te zien dat deze parkeerplaatsen nu tegenover de woning van de cliënt worden gerealiseerd. In dit verband wil reclamant benadrukken dat er momenteel al een tekort is aan parkeerplaatsen. Er wordt gevreesd dat deze parkeerplaatsen door de nieuwbouw enkel zal toenemen. Ook wordt gevreesd voor een toename van geluidsoverlast hierdoor.

e) Strijd met gelijkheidsbeginsel

Gesteld wordt dat de privacy door de nieuwbouwwoningen en parkeerplaatsen tegenover de woning aanzienlijk zal afnemen. Het uitzicht vanuit de woning verdwijnt. Dit zal leiden tot een waardevermindering van de woning. In dit verband wordt de gemeente erop gewezen

dat reclamant in het verleden heeft verzocht om de bedrijfswoning om te zetten naar een privéwoning, maar dat destijds daarop niet positief is gereageerd. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt wel een privéwoning mogelijk gemaakt.

Gesteld wordt dat een privéwoning meer waard is dan een bedrijfswoning, en dat er momenteel sprake is van willekeur met het toestaan van de bouw van een vrijstaande privéwoning. Hiermee wordt gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

f) Conclusie

Op basis van het voorgaande is reclamant van mening dat zijn woon- en leefgenot door de nieuwbouw aanzienlijk en onevenredig wordt aangetast. Er wordt dan ook verzocht om het voorontwerpbestemmingsplan geen doorgang te laten vinden, en de huidige bestemming in stand te laten.

Beantwoording inspraakreactie

a) *Zie de beantwoording onder lid 1 sub a.*

b) *Zie de beantwoording onder lid 1 sub b.*

c) *Zie de beantwoording onder lid 1 sub c.*

d) *Zie de beantwoording onder lid 1 sub d.*

e) *Zie de beantwoording onder lid 1 sub e.*

Aanvullend wordt opgemerkt dat er verlies is van vrij zicht. Het vrije uitzicht zal inderdaad afnemen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht.

f) *Zie de beantwoording onder lid 1 sub f.*

3. Samenvatting en beantwoording inspraakreactie Inspreker 3

a) In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat in de beleidsstukken van de gemeente Ridderkerk het betreffende perceel al langere tijd is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Dit verbaast reclamant zeer.

De afgelopen 10 tot 15 jaar is meerdere keren door de eigenaar van het perceel getracht hier een woonbestemming op te krijgen. Dit is elke keer afgewezen door de gemeente. 2 jaar geleden is bij de vaststelling (30 juni 2016) van het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming niet gewijzigd. Een duidelijke indicatie dat er geen gemeentelijk beleid was om het perceel te duiden als woningbouwlocatie. Nu er een ander college is, blijkt er wel een mogelijkheid te zijn. Hier is reclamant het niet mee eens.

b) Het zijn juist de open stukken in de lintbebouwing van de Rijksstraatweg en de Lagendijk die aan beiden hun specifieke en unieke karakter geven. Met name de hoek van de Rijksstraatweg en de Lagendijk is bijzonder hierin, omdat van beide kanten er een doorkijk is. Hierdoor ontstaat een open en transparant beeld met diagonale richtlijnen, waarbij er tevens zicht is op de agrarische bedrijvigheid van Van Der Pol. Ook komen de woningen lagendijk 182 en 184 zo goed tot hun recht als afsluiting van de bebouwing aan de Lagendijk.

c) De opzet van het bouwplan is zeer onlogisch. Door de voorwaarde van de bebouwingsvrije zone naar Van Der Pol is het gehele bouwvolume op de rechterkant van het perceel terecht gekomen. Deze is volledig uit balans geraakt.

Direct achter de oorspronkelijke arbeidersdijkwoningen (Lagendijk 182 en 184) wordt een massief ogend bouwblok neergezet. Deze drukt de twee woningen volledig weg. De afstand tot deze twee woningen is bij lange na niet voldoende.

Verder zal vanaf de Lagendijk het bouwblok, dat achter de twee woningen wordt gebouwd, als bijzonder vreemd ervaren worden in het gehele beeld, omdat er geen samenhang is met de woningen aan de Lagendijk. Het zal ogen als een massief blok, dat er achter is geplempt. Voor een goede invulling van bebouwing op dit perceel zou er juist een groene bufferzone bij de woningen aan de Lagendijk moeten komen, waardoor de nieuwe woningen daar vrij van komen. Hierdoor wordt tevens de nu ontstane grote impact van het bouwplan op de situatie rond deze twee woningen een stuk verminderd.

- d) Met het huidige bouwplan wordt naast het wegnemen van het uitzicht op het open agrarisch perceel een hoge mate van aantasting van de privacy veroorzaakt. Immers, vanuit de bovenverdieping van de woningen in het plan zal direct in de tuin en in de woning kunnen worden gekeken. Ook zal gedurende een belangrijk deel van het jaar zonlicht worden geblokkeerd door deze woningen. Een slechte zaak.
- e) Dit plan veroorzaakt een aanzienlijke waardevermindering van de woningen Lagendijk 182 en 184 . Dit geldt voor 182 in versterkte mate, want ook aan de noordkant komt een woning te staan.
- f) De opgenomen ontsluiting van de nieuwe bebouwing voor langzaam verkeer van de Lagendijk langs 182 is onzinnig en overbodig. Dit wordt een laantje van niets naar nergens. Voor de bewoners in het plan is de reguliere ontsluiting via de Rijksstraatweg een prima route. De bushalte is voor de deur. Een eventuele tijdwinst om via de Lagendijk naar het centrum te gaan is verwaarloosbaar.

De werkelijke reden voor deze ontsluiting is dat er door het plan de huidige parkeerplaatsen bij de bushalte verloren gaan. Deze zijn aangelegd voor het parkeren van de bezoekers van café-restaurant Bardot en worden ten volle benut bij diverse gelegenheden. In het plan is bedacht dat ter gedeeltelijke compensatie van de verloren gegane parkeerplaatsen er “vrije” parkeerplaatsen worden aangelegd in de noordwesthoek van het plan. Bezoekers van Bardot kunnen hier parkeren en dan via de ontsluiting voor langzaam verkeer naar Bardot lopen. Een overbodige voorziening, die geen betekenisvolle toevoeging in het plan is, en enkel overlast zal geven. Immers gaat dezelfde bezoeker 's avonds weer terug naar zijn auto en de ervaring leert dat dit zelden zonder rumoer (geluidsoverlast door hard praten) gaat. Opgemerkt wordt dat de bezoekers waarschijnlijk de nieuwe parkeerplaatsen als te ver weg zullen ervaren en vooral gaan parkeren op de Lagendijk, met hinderlijke en gevaarlijke verkeerssituaties als gevolg. Dit was ook in het verleden het geval toen er nog niet zoveel parkeerplaatsen bij de bushalte aanwezig waren.

- g) Resumerend wordt gesteld dat het wijzigen van de bestemming geen goed plan is. Hiermee gaat er opnieuw een stukje groene buffer verloren en een agrarische activiteit die al meer dan honderd jaar plaatsvindt en onderdeel is van de dorpse activiteit van Rijsoord. Dit zou moeten worden behouden.

Verder is woningbouw op het perceel aan de Rijksstraatweg volgens het nu voorliggende bouwplan geen goed plan. Er is onvoldoende rekening gehouden met de situatie van de woningen Lagendijk 182 en 184. De nieuwe bebouwing komt veel te dicht op deze woningen te staan. Door de gedwongen vrije zone met Van Der Pol komt de andere kant van het plan in verdrinking. Dit zou voldoende reden moeten zijn om dit plan in deze vorm af te wijzen.

Ook de woning tussen de Lagendijk 180 en 182 zal een dissonant zijn in het huidige karakter van de westkant van de Lagendijk met vrijstaande woningen afgewisseld met open stukken agrarische percelen. Dit benadrukt het landelijk karakter van dit deel van de Lagendijk.

Gevraagd wordt om het voorontwerpbestemmingsplan af te wijzen.

Beantwoording inspraakreactie

- a) *In 2009 heeft de gemeenteraad de motie 2009-139 unaniem aangenomen. De gemeenteraad heeft destijds gevraagd aan het college om te komen met een voorstel voor woningbouw op deze locatie. We delen dan ook niet het gestelde dat de gemeente de afgelopen 10 jaar enkel bouwplannen heeft afgewezen. Al in 2009 heeft de gemeenteraad zich positief uitgesproken over woningbouw op deze locatie.*

In het bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk is deze locatie destijds bewust agrarisch gelaten. De eigenaar van de grond had destijds wel gevraagd om een woonbestemming of een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In de nota zienswijzen is uitgelegd dat dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Dit vanwege de noodzaak om verouderde bestemmingsplan te actualiseren.

In de beantwoording in dat bestemmingsplan staat ook dat er verkennende gesprekken gevoerd gaan worden om woningbouw mogelijk te maken. Dit zal dan wel mogelijk gemaakt worden met een separaat traject. De verkennende gesprekken zijn succesvol verlopen. In 2015 is een principeplan ingediend. Het college heeft daar destijds positief op besloten. Dit plan is uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

De locatie zelf is opgenomen in de Omgevingsvisie Ridderkerk (vastgesteld op 14 september 2017) als particuliere ontwikkellocatie. Het plan is dus opgenomen in vastgesteld gemeentelijk beleid.

- b) *Gesteld wordt dat deze locatie een open en uniek karakter heeft. De gemeente Ridderkerk heeft aan deze locatie echter geen specifieke waarde toegekend. Al in 2009 heeft de gemeenteraad aangegeven dit een geschikte locatie voor woningbouw te vinden (zie ook de beantwoording onder lid 3 sub a).*

In het vigerende bestemmingsplan is deze plek ook niet beschermd. Er is nu al de mogelijkheid om een kas te bouwen met een goothoogte van 8 meter.

- c) *Het bouwplan is aangepast na aanleiding van de zienswijze. De vrijstaande woning is nu naast de twee andere vrijstaande woningen aan de Lagendijk gesitueerd, in plaats van de vijf gekoppelde woningen. Hierdoor zal er geen sprake meer zijn van een massief blok dat achter de woningen is geplaatst.*

- d) *Het bouwblok van vijf woningen is verplaatst. Hier staat nu een vrijstaande woning van één laag met een kap, met daarachter een tuin. De aantasting van privacy en vermindering van zonlicht wordt hierdoor sterk verminderd / weggehaald.*
- e) *Bij een eventueel vermoeden van waardevermindering bestaat de mogelijkheid om, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade in te dienen. Een onafhankelijk bureau zal dan dit verzoek beoordelen.*
- f) *De ontsluiting voor langzaam verkeer is uit het plan gehaald. De ontsluiting zal waarschijnlijk onvoldoende gebruikt worden om deze in het plan te houden.*

Voor de beantwoording van de opmerkingen over parkeren wordt verwezen naar de beantwoording onder lid 1 sub d.

- g) *Het plan is aangepast. De ontsluiting voor langzaam verkeer is verwijderd. De buitenruimte is anders gesitueerd. De ontwikkelaar heeft de aangepaste buitenruimte besproken met de indiener van de inspraakreactie.*

4. Samenvatting en beantwoording inspraakreactie Inspreker 4

- a) *Sinds 1996 zijn ze de bewoners van de Lagendijk 184. Gedurende deze 22 jaar is het perceel bestemd voor agrarische doeleinden. Dit is ook vastgelegd in het bestemmingsplan.*
- b) *Het perceel wordt beheerd door de Stichting Bescherming Dorpsgezicht Rijsoord. De plannen doen geen recht aan de doelstelling van de stichting.*
- c) *Het ontwerp geen lintbebouwing voorstelt zoals ontwerpers suggereren, zeker niet gezien vanaf de Lagendijk.*
- d) *De bebouwing ons vrije uitzicht en zonlicht ontnemt.*
- e) *Wij geen privacy meer aan de achterzijde hebben omdat er op circa 8 meter uit onze tuingrens een gevel komt van 9,5 meter hoogte.*
- f) *Gevraagd wordt voor begrip voor de bezwaren, en dat er daardoor geen medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling.*

Beantwoording inspraakreactie

- a) *Van het feitenrelaas neemt de gemeente kennis.*
- b) *De gemeente heeft enkel een overeenkomst met de ontwikkelaar van het plan, die de gronden koopt van de betreffende stichting. De eventuele doelstelling van de stichting is voor de gemeente dan ook niet relevant.*
- c) *De privéwoning aan de Lagendijk past in het karakter en ritme van het lint. De nieuwbouwwoningen zijn ook ontworpen om te passen in het lint. Dit staat uitgelegd onder lid 1 sub b.*

- d) *Het vrije uitzicht zal inderdaad afnemen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht.*

Voor de opmerking over het wegnemen van zonlicht wordt verwezen naar de beantwoording onder lid 3 sub d.

- e) *Voor de opmerking over het verminderen van privacy wordt verwezen naar de beantwoording onder lid 3 sub d.*

- f) *Er is begrip voor de bezwaren. Gelet op de bezwaren is de buitenruimte van het plan aangepast. De ontwikkelaar heeft de aangepaste buitenruimte besproken met de indiener van de inspraakreactie.*

De gemeente vindt woningbouw op deze locatie echter ook belangrijk. De gemeente hecht namelijk ook belang aan het toevoegen van betaalbare woningen voor Rijsoord, en blijft daardoor medewerking verlenen aan het plan.

5. Firma F.A. van der Pol – Rijksstraatweg 102 C

De inspraakreactie is op verzoek van de gemeente aangevuld met nadere informatie. Er is een kaart aangeleverd met de beoogde locatie van de loods.

- a) Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende waarom dit strijdig is met de Verordening Ruimte. Uit de artikelen 2.1.5 derde en vierde lid volgt dat onder omstandigheden de mogelijkheid bestaat om woningbouw te vestigen binnen een glastuinbouwgebied, maar dat deze keuze wel moet worden gemotiveerd. De keuze om areaal aan het glastuinbouwgebied te onttrekken wordt gemotiveerd door te stellen dat het plangebied te klein is voor een levensvatbaar zelfstandig glastuinbouwbedrijf. Er wordt echter aan voorbij gegaan dat dit wellicht voor een zelfstandige nieuwvestiging zou kunnen kloppen, maar dat de percelen voor het overige worden omringd door glastuinbouwbedrijven die deze uitbreidingsruimte weldegelijk op een economische manier zouden kunnen benutten.

Er wordt nu meer belang gehecht aan de privaatrechtelijke verhoudingen binnen het gebied dan aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang ervan. Dit is in strijd met de Verordening ruimte en met de goede ruimtelijke ordening.

- b) In het de toelichting wordt gesteld dat de ontwikkeling stedenbouwkundig is ingepast door de lintbebouwing door te trekken. Dit blijkt niet uit het plan. De woningen worden nu haaks op de bestaande lintbebouwing geprojecteerd.
- c) Gevreesd wordt dat de toekomstige bewoners ernstige hinder van zijn bedrijfsvoering gaan ondervinden. Er wordt gewezen dat er op het perceel gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zonder nadere maatregelen een richtafstand van tenminste 50 meter geldt. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt niet hoe hiermee zal worden omgegaan.
- d) Voorts geldt dat bij het beoordelen van het te verwachten geluid, er ten onrechte gerekend wordt met een te lichte koelmotor. Dit klemt omdat er in het voorontwerp geen rekening

lijkt te zijn gehouden met de projectierichting van de koelmotoren. De koelmotoren staan nu namelijk haaks op de beoogde woningbouw.

Gelet op het vorenstaande is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat ter plaatse van het plangebied kan worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

- e) Voor het plan zullen watergangen gegraven worden en wordt een sloot omgelegd. Ter voorkoming van verzakkingen dienen beschoeiingen aangebracht te worden. Verzocht wordt om het aanbrengen van beschoeiingen als voorwaardelijke verplichting op te nemen.
- f) Er zal een sloot gegraven worden langs een houtwal bestaande uit 20 bomen. Gevreesd wordt dat deze houtwal beschadigd zal raken door de werkzaamheden. Betwist wordt dat het plan uitvoerbaar is zonder de houtwal ernstig te beschadigen. Gevraagd wordt om dit aspect in de belangenafweging te betrekken en zo nodig een voorwaardelijke verplichting of aanlegvergunningsstelsel op te nemen om te borgen dat de bomen niet beschadigd raken.
- g) Gevreesd wordt voor hinder nabij de woning. Deze bestaat uit verlies aan uitzicht, maar ook parkeerhinder. Het plan lijkt nu te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor het plangebied. Dit gaat wel ten koste van de parkeercapaciteit van het restaurant Bardot. Er wordt nu al hinder ondervonden van het gebrek aan parkeercapaciteit daar. Vanwege de onderlinge samenhang wordt gesteld dat er moet worden voorzien in een oplossing die de parkeercapaciteit van Bardot in absolute zin ongemoeid laat.
- h) Gesteld wordt dat de belangen van firma FA vd Pol onvoldoende gewicht is toegekend. Het voorontwerp zal daardoor onevenredig benadelend uitwerken. Gevraagd wordt om het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen, of anders het plan aan te passen om tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

Beantwoording inspraakreactie

- a) *Zie de beantwoording onder lid 1 sub a.*
- b) *Zie de beantwoording onder lid 1 sub b.*
- c) *Gesteld wordt dat er op het perceel gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden. In de buitenruimte die hoort bij het bedrijf wordt voor zover nu bekend geen gewasbeschermingsmiddel gebruikt. De kas zelf staat op meer dan 50 meter afstand van de nieuwe woningen.*

In het voortraject is getracht om met het glastuinbouwbedrijf overeenstemming te bereiken. In dat traject gaf de eigenaar aan dat overwogen wordt om een gedeelte van het bassin te gebruiken voor vollegrondsteelt. Hierop zou het bedrijf dan gewasbeschermingsmiddelen willen gebruiken. De locatie is nu echter nog steeds in gebruik als bassin.

Er bestaat een vuistregel dat er 50 meter moet worden aangehouden voor gewasbeschermingsmiddelen. Deze afstand is echter relevant voor bomen- en/of fruitteelt in verband met spuitzones en verstuiving. Deze vorm van teelt is echter niet mogelijk op deze locatie op basis van het bestemmingsplan.

Bij vollegrondsakkerbouw kan een veel kortere afstand aangehouden worden. Hier is nauwelijks sprake van een spuitniveau. Er kan dan ook worden afgeweken van deze vuistregel. Zie ook de uitspraak van 31 augustus 2016 van de Raad van State (201601084/1/R2).

We wijzen het bedrijf Van Der Pol er wel op dat er naast het beoogde toekomstige gedeelte vollegrondsakkerbouw een woning staat. Deze staat veel dichterbij de locatie waar met gewasbeschermingsmiddelen gewerkt gaat worden dan de nieuwe woningen. Firma Van Der Pol zal bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen dan ook rekening moeten houden met deze bestaande woning.

- d) *Het geluidsonderzoek is geactualiseerd. In het onderzoek zijn de locatie en het bronvermogen van de koelmotor/condensor verwerkt, zoals opgegeven door Firma Van Der Pol.*

Omdat binnen een afstand van 30 meter uit de westelijke inrichtingsgrens van het bedrijf geen nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt (én een bestaande woning op vergelijkbare afstand staat), wordt aan de richtafstand voldaan en wordt het bedrijf niet (extra) beperkt door de woningbouwontwikkeling;

Aan de noordzijde is de afstand wel kleiner dan 30 meter en heeft het bedrijf aangegeven een koelinstallatie te willen plaatsen. Installatiegeluid van deze koelinstallatie dient dan ook beschouwd te worden ten opzichte van de nieuwe woningen, omdat mogelijk sprake kan zijn van een overschrijding. Dit hangt af van het type koelinstallatie. In het akoestisch is gerekend met een koelinstallatie met een zeer hoog bronvermogen. Het bedrijf heeft tot nu toe, ondanks herhaaldelijke verzoeken, geen technische gegevens aangeleverd van de koelinstallatie. Er kan dus niet worden geverifieerd of sprake zal zijn van dit hoge brongeluidvermogen. Hierdoor is niet te controleren of de installatie kan voldoen aan de geluidgrenswaarden op de gevels van de nieuwe woningen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook kan niet worden nagegaan of bij de aangewezen koelinstallatie sprake is van een "Best Beschikbare Techniek".

Op basis van het overlegde brongeluidniveau van de koelinstallatie, moeten maatregelen worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er vanuit gaande dat de koelinstallatie inderdaad een zeer hoog brongeluidvermogen heeft, dienen maatregelen te worden getroffen om het geluid terug te dringen. Aan de koelinstallatie die het bedrijf heeft aangewezen, dienen maatregelen met een geluidreductie van minimaal 20 dB(A) te worden toegepast.

Wanneer het bedrijf haar bedrijfsactiviteiten uitbreidt, of wijzigt, dient zij een melding Activiteitenbesluit te doen. Het bedrijf dient aan te tonen dat zij (gaan) voldoen aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de daarbij behorende Activiteitenregeling milieubeheer. Dit wordt getoetst door de DCMR Milieudienst Rijnmond. Wanneer het bedrijf de koelinstallatie heeft geïnstalleerd moet door middel van een geluidonderzoek (metingen) de definitieve geluidbelasting op de gevels van woningen worden beschouwd. Op basis van dit geluidonderzoek worden definitieve maatregelen vastgesteld. De aanvullende metingen naar de toekomstige koelinstallatie van het bedrijf kunnen pas gedaan worden als de installatie er ook daadwerkelijk staat. Het is mogelijk dat in het akoestisch onderzoek met een, waarschijnlijk te hoog bronvermogen, is gerekend. Het is mogelijk dat de maatregelen zullen meevallen. Na het treffen van maatregelen kan wel

worden voldaan aan de maximale geluidbelasting op grond van de VNG-publicatie en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

- e) De initiatiefnemer / bouwer moet ervoor zorgen dat de werkzaamheden op een verantwoorde wijze uitgevoerd worden. Om dit te borgen wordt, indien de ontwikkeling hier aanleiding voor geeft, een bouwveiligheidsplan gemaakt. In dit plan wordt onder andere aandacht besteed aan de mogelijke effecten van de (bouw)werkzaamheden en de route voor het bouwverkeer op de omgeving. De gemeente toetst dit veiligheidsplan en zo nodig kunnen voorwaarden worden opgenomen.*

De initiatiefnemer / bouwer is verantwoordelijk voor eventuele schade in de omgeving. Gelet op zijn aansprakelijkheid zal de bouwer zich verzekeren. De verzekeraar zal gelet op mogelijke claims vrijwel altijd een zogenaamde nulmeting doen.

Gelet op deze aansprakelijkheid is er geen aanleiding om een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het aanbrengen van beschoeiingen. Deze worden overigens wel aangebracht.

- f) Zoals onder e beschreven staat, moet de initiatiefnemer / bouwer ervoor zorgen dat de werkzaamheden op een verantwoorde wijze uitgevoerd worden.*
- g) Zie de beantwoording onder lid 1 sub d.*
- h) Het plan is op onderdelen aangepast. Vanwege het nieuwe ontwerp voor de buitenruimte is het bouwvlak verplaatst.*

6. Samenvatting en beantwoording inspraakreactie Inspreker 6

De inspraakreactie is via het reactieformulier ingediend op de bewonersavond op 12 december 2018.

- a) Er wordt verzocht om trillingvrij te funderen, aangezien alle omringende oude bebouwing geen paalfundering heeft en gevoelig is voor sterke grondbeweging.*

Beantwoording inspraakreactie

- i) De initiatiefnemer / bouwer moet ervoor zorgen dat de werkzaamheden op een verantwoorde wijze uitgevoerd worden. Om dit te borgen wordt, indien de ontwikkeling hier aanleiding voor geeft, een bouwveiligheidsplan gemaakt. In dit plan wordt onder andere aandacht besteed aan de mogelijke effecten van de (bouw)werkzaamheden en de route voor het bouwverkeer op de omgeving. De kwetsbaarheid van panden in de omgeving wordt hierbij betrokken. De gemeente toetst dit veiligheidsplan en zo nodig kunnen voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor de wijze van funderen.*

De initiatiefnemer / bouwer is verantwoordelijk voor eventuele schade aan panden in de omgeving. Gelet op zijn aansprakelijkheid zal de bouwer zich verzekeren. De verzekeraar zal gelet op mogelijke claims vrijwel altijd een zogenaamde nulmeting doen.

Overlegpartners

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

1. Waterschap Hollands Delta
2. Veiligheidsregio VRR
3. Provincie Zuid-Holland (via e-formulier)

De veiligheidsregio VRR heeft gereageerd op het plan. Hieronder staat haar reactie en de beantwoording van de gemeente.

1. Waterschap Holland Delta

Waterschap heeft per e-mail gereageerd op het plan. Er zijn vier opmerkingen gemaakt.

- Door het uitvoeren van deze werkzaamheden zal er een doodlopende watergang ontstaan, dit heeft een negatief effect op de waterkwaliteit en is niet toegestaan;
- Het te realiseren water moet te onderhouden zijn vanaf de kant, door het realiseren van een brede waterpartij waar het onderhoud éénzijdig moet worden uitgevoerd kan dit voor problemen zorgen;
- De compensatie zal moeten plaatsvinden in hetzelfde peilgebied, echter kan door het graven van de watergangen de peilgrens worden aangepast waardoor de compensatie in het zelfde peilgebied plaats vindt.
- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een watervergunning noodzakelijk.

Reactie gemeente

De gemeente heft in overleg met het Waterschap het ontwerp voor de buitenruimte aangepast.

2. Veiligheidsregio VRR

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Zij doet dit middels een analyse van de omgeving waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd.

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan.

3. Provincie Zuid Holland

De provincie heeft per e-mail laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan. De provincie geeft wel aan te willen adviseren op ruimtelijke kwaliteit als dit gewenst is.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan.