



Nota beantwoording zienswijzen en Staat van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Ritselaarsdijk 5 Westmaas

Behorend bij besluit gemeenteraad d.d. 15 juni 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Ritselaarsdijk 5 Westmaas met alle bijlagen was met ingang van 13 februari tot en met 26 maart 2021 te bekijken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (onder het plannummer NL.IMRO.1963.BPRitseld5WMS21-ON01). Binnen deze termijn konden zienswijzen worden ingediend bij de raad van de gemeente Hoeksche Waard. De ter inzage legging is vooraf bekend gemaakt in het Kompas, het Gemeenteblad en de Staatscourant.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals Waterschap en diensten van provincie en rijk.

We ontvingen 1 zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen, zoals geregeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarmee is de zienswijze tijdig ingediend.

Sinds 25 mei 2018 geldt de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Vandaar dat de namen van natuurlijke personen in (digitale) stukken worden geanonimiseerd. Dit geldt niet voor objectgegevens. Anonimiseren is eveneens niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen.

Eveneens ontvingen we een overlegreactie van de provincie Zuid-Holland.

Naam	Datum brief	Datum ingeboekt	Zaaknummer
Indiener 1	9 maart 2021	16 maart 2021	Z/21/090014

A. Samenvatting zienswijze

Indiener maakt zich als gebruiker van het gebied (als wandelaar en fietser) zorgen over de verandering van agrarisch gebied naar een woonbestemming. In deze Nota gaan wij in op de verschillende punten genoemd in de zienswijze.

1. Natuur

Indiener geeft aan dat de planlocatie tussen de Binnenmaas en het Oudeland van Strijen ligt. Indiener geeft aan dat het Oudeland van Strijen een Natura2000 gebied is. En dat vanwege het belang om natuurwaarden te beschermen, het behouden van de agrarische vorm van groot belang is.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.8 van het ontwerp bestemmingsplan is aandacht besteed aan het aspect 'ecologie'. In de Wet natuurbescherming (Wnb) is bepaald, dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed mogen hebben op beschermde natuurbelangen. Om te bepalen of het plan voldoet aan de Wnb is een quick scan ecologie uitgevoerd. Het onderzoek heeft aangetoond, dat de herontwikkeling van Ritselaarsdijk 5 niet leidt tot een negatief effect op beschermde natuurgebieden. Daarnaast is daarbij aandacht besteed aan andere natuurbelangen. Met name de zorg voor beschermde huismussen heeft geleid tot aanvullend onderzoek, met als conclusie dat het vanuit natuuroogpunt van belang is om de bestaande schuur aan de Ritselaarsdijk te handhaven. In het plan zijn alle natuurbelangen in beeld gebracht en daar waar relevant geborgd. Om die reden behoeft er geen zorg te zijn voor de aantasting van de natuurfunctie van het Oudeland van Strijen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



2. Stiltegebied

Indiener geeft aan dat de planlocatie binnen een stiltegebied ligt en dat de sloop en bouw hier veel overlast teweeg zal brengen. Daarnaast is indiener van mening dat de bewoning de natuur en het agrarische geluid zal verstoren.

Reactie gemeente

De planlocatie ligt inderdaad in een stiltegebied. De transformatie van agrarische bedrijfslocatie naar woonlocatie zal geen negatief effect hebben op de geluidsproductie op het perceel, juist eerder een positief effect. Nu is er een paardenpension aanwezig, waarbij de verzorgers van de paarden dagelijks van en naar de locatie rijden. Dit ook met grote regelmaat met paardenaanhangwagens. Daarnaast zijn er leveranciers van paardenvoeding, dierenarts en ander paardengerelateerde bezoekers van de locatie. Dit valt allemaal weg als het agrarisch bedrijf verdwijnt. Daarvoor in de plaats komt een woning, met volgens de CROW nomen circa 7 vervoersbewegingen per etmaal. Veel minder dan thans aan de orde. Uiteraard is er in de bouwfase af en toe geluid te horen, maar dat is inherent aan het afbreken van bebouwing en nieuwbouw van een woning. Dit is echter een tijdelijke situatie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Archeologische waarde

Indiener geeft aan dat er een middelhoge archeologische verwachtingswaarde van toepassing is op het perceel en is van mening dat deze archeologische waarden aan worden getast door de bouw van de woning.

Reactie gemeente

Het aspect archeologie is behandeld in paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' vermeldt voor het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde archeologische verwachting middelhoog 2'. In de regels is daarbij bepaald, dat er archeologisch onderzoek vereist is bij initiatieven met een oppervlakte van 500 m². De woning heeft een kleinere oppervlakte, waardoor er geen onderzoeksplicht is. Ter geruststelling van de indiener van de zienswijze wordt nog vermeld, dat er in de Erfgoedwet een algemene zorgplicht is opgenomen. Als er bij werkzaamheden in de bodem archeologische vondsten worden gedaan, dan moeten die vondsten worden gemeld aan het bevoegd gezag, zijnde de gemeente. Er zijn om deze reden voldoende waarborgen om de eventuele archeologische waarden te beschermen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Vervuilde grond

Indiener is van mening dat het houden van mestputten, lekkage van diesel en de sloop van bebouwing en asbesthoudende materialen kan leiden tot een vervuilde bodem waar gezondheidsrisico's kunnen ontstaan voor de toekomstige bewoners.

Reactie gemeente

Zoals genoemd in paragraaf 4.1 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is er een bodemonderzoek uitgevoerd om te bepalen of de bodem op het perceel uit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor de bouw van de woning. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw en toekomstige woonbestemming van het perceel.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. De vraag naar dit type woning

Indiener geeft aan dat er op dit moment 94 gelijkwaardige kavels te koop staan in de Hoeksche Waard en is dan ook van mening dat het huidige aanbod de vraag naar vrijstaande huizen voldoende gewaarborgd is. Indiener geeft aan dat de bouw van één landhuis geen meerwaarde heeft voor de omgeving dan wel de vraag van de woningmarkt.



Reactie gemeente

Onder paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de ruimtelijke herontwikkeling van het plangebied. Door afbraak van de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Ritselaarsdijk 5 Westmaas en een bedrijfsgebouw aan de Westdijk 51 Mijnsheerenland, wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van de Hoeksche Waard verbeterd. Het beleid van de gemeente is er op gericht om de omvang van bebouwing in het buitengebied beperkt te houden en een kwaliteitsverbetering te realiseren. Als (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt afgebroken, dan mag ter compensatie daarvan een woning worden gebouwd (ook wel aangeduid als 'ruimte voor ruimte'-regeling). Daarnaast zal de te bouwen woning passend zijn binnen het gebied. Er is een plan gemaakt voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd, dat deze landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk moet worden gerealiseerd. Gelet op de huidige woningmarkt, is er voor een kavel in het buitengebied voldoende belangstelling. Initiatiefnemer heeft bovendien aangegeven dat het eveneens een mogelijkheid is dat een familielid de woning gaat bewonen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Voorbeeldfunctie en precedentwerking

Initiatiefnemer is van mening dat het een zorgelijke ontwikkeling is wanneer landbouwgronden worden gekocht om hier huizen op te bouwen. De bouw van woningen zou het polderse karakter definitief laten verdwijnen en heeft grote impact op de gehele Hoeksche Waard.

Reactie gemeente

De ruimtelijke herontwikkeling van Ritselaarsdijk 5 leidt niet tot het verdwijnen van het polderse karakter van het gebied. Er wordt verouderde agrarische bedrijfsbebouwing afgebroken en daarvoor komt minder bebouwing terug. Daarnaast zal ook bijvoorbeeld het aanwezig zijn van diverse paardentrailers/aanghangwagens verdwijnen.. Van geval tot geval wordt gekeken of er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door het afbreken van verouderde stallen. Het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied is daardoor niet zondermeer en overal mogelijk. Er blijft voor indienen de mogelijkheid om over de Ritselaarsdijk te blijven fietsen en wandelen. Het (recreatieve) karakteristieke landschap met natuurwaarden wordt niet negatief beïnvloed door voorliggende ontwikkeling.

Overigens wordt naar aanleiding van een overlegreactie van de provincie het bouwvlak aangepast (zie onderstaand). Hierdoor reikt het bouwperceel minder ver de polder in en sluit beter aan bij de feitelijke situatie en openheid van het landschap. Dit komt indirect gedeeltelijk tegemoet aan de zorgen van indiener.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Samenvatting overlegreactie provincie

De provincie heeft per mail een reactie gegeven op de wijze waarop het bouwperceel is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit voldoet niet geheel aan het beleid van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de richtpunten (openheid). Zo is de tuin van de oorspronkelijke woning aan de oostzijde niet meegenomen in het bouwvlak, aan de westzijde is de strook breder dan in het oorspronkelijke inrichtingsplan en aan de noordzijde is een grote strook onbebouwd als bouwvlak meegenomen terwijl daar geen aanleiding voor is. Bovendien blijft er meer bebouwing staan en is de te slopen bebouwing op het andere perceel al gesloopt.

Reactie gemeente

Wij gaven aan dat de extra bebouwing een bijdrage levert aan beschermde soorten en landschappelijk wordt ingepast. Deze bebouwing wordt gerekend als erfbebouwing bij de oorspronkelijke woning zodat er geen extra bebouwing mogelijk is. De provincie vraagt de plangrens logischer aan te laten sluiten bij de feitelijke situatie en niet onnodig te vergroten. In overleg met de initiatiefnemer, passen we plangrens aan (zie onderstaand). De provincie heeft aangegeven hier mee in te kunnen stemmen. Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling.

Staat van wijzigingen

Wijzigingen

1. Actualiseren van ontwerp naar vaststelling

- diverse tekstuele aanpassingen in toelichting;
- datum actualiseren;
- IMRO-code aanpassen naar NL.IMRO.1963.BPRitseld5WMS21-VG01

2. actualiseren Hoofdstuk 7 Toelichting

- 7.1. vooroverleg: reactie provincie verwerken;
- 7.2. toevoegen datum ter inzage legging en dat geen zienswijzen zijn ingediend.

3. aanpassen plangrens n.a.v. overlegreactie provincie

- Toelichting: figuur 2.3. aanpassen;
- Verbeelding: aanpassen zoals onderstaande rode contour.

Ontwerp bestemmingsplan	Aangepaste plangrens tbv gewijzigde vaststelling
	