

Nota van inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan Rijksstraatweg 42b, Hendrik-Ido-Ambacht

Inleiding

Voor de ontwikkeling van vijf woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling aan de Rijksstraatweg 42b, in Hendrik-Ido-Ambacht wordt het bestemmingsplan aangepast. In dit document wordt de communicatie rondom het voorontwerpbestemmingsplan toegelicht en de inspraak- en overlegreacties samengevat en van een antwoord voorzien.

Gevoerde communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 3 september, waarna het gedurende vier weken voor eenieder mogelijk was om een inspraakreactie in te dienen. Deze publicatie heeft plaatsgevonden in de lokale krant De Brug en op de gemeentelijke website. Daarnaast is het plan ook toegestuurd aan de verschillende wettelijke overlegpartners op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ontvangen inspraakreacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie inspraakreacties ontvangen. Hieronder worden de reacties samengevat en wordt aangegeven hoe deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 1 (mondelinge reactie)

1. Samenvatting

Inspreker zou graag zien dat de aan zijn kas grenzende woning wordt opgeschoven. Hij verwacht dat hij door de afstand, die nu is aangehouden, belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering, vanwege licht, geluid en kalkafslag. Bovendien kan hij niet bij zijn waterbassin komen en de sloot onderhouden. Als de woning bijvoorbeeld naar het bebouwde middencluster zou verschuiven, blijft er sprake van openheid en is er geen belemmering voor het naastliggende bedrijf.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de voorgeschreven afstanden. De woning zal de bedrijfsvoering op zich niet belemmeren. Dat neemt niet weg dat gekeken is naar de mogelijkheid om de woning meer op afstand van de bestaande kas te plaatsen. Het verplaatsen naar het middencluster zoals gesuggereerd door de reclamant zou teveel afbreuk doen aan de openheid van het gebied, daar waar juist het versterken van die openheid de doelstelling is van deze ontwikkeling. Er zou op het midden van het perceel een te grote oppervlak aan bebouwing ontstaan, waardoor gewenste de openheid wordt opgeheven. Gekeken is naar een afstand die zowel voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen kas als voor het behoud van de openheid mogelijk zou zijn. Het verschuiven van de woning met 10 meter zou aan beide aspecten tegemoet komen. Voorgesteld wordt dan ook om de woning met maximaal 10 meter te verschuiven.

Reclamant 2

2. Samenvatting

In het voorontwerp is aan de agrarische gronden een agrarische bedrijfsbestemming gegeven, daar waar de gronden niet meer gebruikt zullen worden voor agrarische bedrijfsvoering. De gronden zullen waarschijnlijk worden gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. Het verzoek is of het voorontwerp ter zake "Artikel 3 Agrarisch" zo kan worden aangepast dat die aansluit bij het hobbymatig houden van paarden/weidegang en niet (meer) gericht is op agrarische bedrijfsactiviteiten (als verwoord in artikel 3.1 onder a en artikel 3.3)

Beantwoording

Uitgangspunt om de gronden een agrarische bestemming te geven is het behoud van de openheid en het tegengaan van bebouwing. Er is voor gekozen om alle bebouwing in het plangebied binnen de woonbestemming te situeren om daarmee de overige gronden vrij te kunnen houden van bebouwing. Het (hobbymatig) houden van paarden en andere dieren brengt automatisch met zich mee dat bebouwing daarvoor moet worden gefaciliteerd. Om te voorkomen dat dit op agrarische gronden gaat plaatsvinden wordt in de doeleindenomschrijving van de agrarische bestemming niet het hobbymatig houden van paarden/dieren gefaciliteerd. Wel wordt expliciet opgenomen dat weidegang van paarden en andere dieren op agrarische gronden is toegestaan. Daarmee wordt voldoende ruimte geboden aan paarden op deze gronden zonder dat daar extra bebouwing binnen deze bestemming nodig is.

Reclamant 3

3. Samenvatting

Als koper van Kavel E stellen wij de vraag of de bouwkavel iets naar links verplaatst kan worden, zodat er rechts meer ruimte ontstaat.

Hierdoor is o.a. slootonderhoud beter uit te voeren; staat de woning minder dicht op de kassen van de burens waardoor onderlinge overlast voorkomen kan worden en is er een representatiever bouwplan mogelijk. De hele breedte is van de kavel +/- 80 meter. Voor onderhoud is 5 meter naar links voldoende en om overlast te voorkomen en een meer representatiever erf te kunnen realiseren, zoals op mooijsselmonde.nl wordt voorgesteld, zou 10 meter naar links schuiven wenselijk zijn.

Beantwoording

Gekeken is naar de mogelijkheid om te schuiven van de woning met een dusdanige afstand dat de openheid van het gebied gewaarborgd blijft en voldoende afstand is voor zowel het onderhoud aan de sloot als de bedrijfsvoering van net naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Een afstand van 10 maximaal meter zou hieraan tegemoetkomen. Uitgangspunt is behoud en versterking van de openheid van het gebied. Het betreft relatief grote percelen. De afstand tussen de clusters van bebouwing biedt voldoende

ruimte om die openheid te waarborgen. Het schuiven van de woning doet hieraan geen afbreuk aangezien daarmee nog voldoende ruimte open blijft. Voorgesteld wordt om dit in het bestemmingsplan over te nemen en de betreffende woning te verschuiven.

Vooroverlegreacties

1. Gasunie

Samenvatting

Op de verbeelding is een dubbelbestemming "veiligheidszone - Leiding" opgenomen. Volgens het Bevb is dat niet nodig. Indien deze wordt gehandhaafd, wordt gevraagd deze niet samen te laten lopen met de dubbelbestemming Leiding - Gas. Gevraagd wordt de bouwvlakken op de verbeelding overeen te laten stemmen met de bouwvlakken in het kavelpaspoort, voor wat betreft de bouwkavel bij de leidingstrook. Tevens wordt gevraagd om in het kavelpaspoort ook op te nemen dat op de leidingstrook ook niet vergunning vrij mag worden gebouwd en in de regels te waarborgen dat bijgebouwen niet binnen de leidingstrook worden gebouwd.

Verder wordt gevraagd het artikel Leiding - Gas aan te passen op de volgende punten: In de doeleindenomschrijving zouden voorzieningen moeten worden meegenomen; de regels omtrent diameter en druk te schrappen om flexibiliteit in te bouwen; alleen bouwwerken te dienste van de leiding mogelijk te maken binnen deze bestemming; artikel 7, sub 2 te schrappen vanwege niet van toepassing; 7 lid 3 aan te passen aan huidige Bevb; artikel 7 uit te breiden met specifieke gebruiksregels om opslag van goederen tegen te gaan; artikel 7.4 uit te breiden met het rooien van bomen en diepwortelende beplanting, dit om voldoende veilig transport van gas te waarborgen en risico's voor de omgeving te beperken; en artikel 7.4.2 uit te breiden met graafwerkzaamheden.

Beantwoording

De bouwvlakken in het kavelpaspoort komen overeen met de bouwvlakken op de verbeelding. Het Kavelpaspoort hoeft hierop niet te worden aangepast. De dubbelbestemming Leiding - Gas geeft voldoende waarborg om te voorkomen dat binnen deze bestemming wordt gebouwd.

Voor wat betreft de opmerking/suggestie om de regels omtrent de diameter te schrappen wordt voorgesteld deze over te nemen met dien verstande dat bij veranderingen van de leiding veiligheid van de bewoners en gerealiseerde woningen dient te worden gewaarborgd.

Voorgesteld wordt om voor het overige de reactie van de GasUnie over te nemen.

2. Provincie Zuid Holland

Samenvatting

Het plan speelt goed in op de locatie. Er wordt een open zicht gecreëerd waarmee de beleving van het gebied voor recreanten wordt verbeterd. Ook de situering van de bebouwing en de kavelrichting passen bij het profiel van de weg en sluiten aan op richtpunten en ambities van het provinciale beleid. Daarbij is rekening gehouden met de ambities uit het gebiedsprofiel IJsselmonde.

Het plan ligt in een zone waarin de sanering van glas gewenst is. Ook op deze locatie is er duidelijk winst te behalen door het openen van het landschap na sanering van de bestaande kassen. Het plan speelt goed in op de locatie, door de bebouwing deels te clusteren op de plek waar nu ook al de meeste bebouwing staat (ten noorden van nummer 42b en tegenover nummer 7). Daarmee wordt een open zicht gecreëerd tegenover landschapstuin 't Struweel, waarmee de beleving van het gebied voor recreanten wordt verbeterd. Ook de situering van de bebouwing en de kavelrichting passen bij het profiel van de weg en sluiten aan op richtpunten en ambities van het provinciale beleid. Daarbij is rekening gehouden met de volgende ambities uit het gebiedsprofiel IJsselmonde.

Hoewel de provincie geen specifieke ruimte-voor-ruimte regeling meer heeft opgenomen in het beleid wordt de voormalige regeling nog wel vaak in de praktijk toegepast. De provincie houdt dus wat minder streng vast aan de bekende metrages 1.000m² bebouwing of 5.000m² = 1 woning, uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo minimaal gelijk blijft zodat hier en daar kan worden afgeweken van de metrages. De genoemde metrages hanteren we nog wel als “uitgangspunt” (zie artikel 6.9 in de toelichting van de Omgevingsverordening).

In het bestemmingsplan wordt gerekend met in totaal 23.900m² sloop van opstallen wat neer zou komen op vijf “bouwrechten” voor woningen. Nu is dat ons inziens al een vrij gulle manier van boekhouden (rekening houdend met afronding) maar wij komen na wat opmeten en rekenen op minder vierkante meters uit. Aan de hand van luchtfoto's op basis van gegevens van het kadaster komen wij tot de volgende rekensom:

Drie kassen van 8877m², 7493m² en 4312m² en nog twee kleine bijgebouwen van 49m² en 26m² maakt in totaal 20.757m². Zelfs rekening houdend met een marge als gevolg van eventuele meetfoutjes kom je dan lang niet aan 23.900m², laat staan 25.000m².

Met andere woorden: is een vijfde woning dan nog wel te rechtvaardigen?

Beantwoording

Uitgangspunt is geweest de afspraken in de regeling ruimte voor ruimte Deltapoort. Onder die afspraken vallen, naast glastuinbouwopstallen, ook sloop van agrarische schuren en andere opstallen. In totaal gaat het om: de sloop van 20.000 m² glasopstand en 1.000 m² gebouw hetgeen resulteert in 5 compensatiewoningen - tevens de resterende 800 m² glasopstand en 14 m² gebouw, vertegenwoordigend 0,2 compensatiewoning. Daarmee wordt voldoende voldaan aan de voorwaarde om ter compensatie van de sloop van de kassen en bijbehorende bedrijfsbebouwing, een vijftal woningen te kunnen bouwen. De in het bestemmingsplan genoemde metrages zullen worden gecorrigeerd.

De gemeente Ridderkerk en het Waterschap Hollandse Delta hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp.

Vervolg

De volgende stap in het proces is het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht.