

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waalboskwartier

Het ontwerpbestemmingsplan Waalboskwartier heeft van 5 juni tot en met 16 juli 2020 ter inzage gelegen.

Binnen de termijn is per e-mail één zienswijze ontvangen van EBH Legal namens de heer [Naam], bewoner van de Langeweg 3 te Ridderkerk. Omdat de gemeente Ridderkerk het indienen van zienswijzen via elektronische weg niet heeft opengesteld, is de zienswijze alsnog verstuurd per aangetekende post binnen de door de gemeente gestelde termijn. Deze is ontvangen op 3 augustus 2020.

Buiten de termijn is op 28 juli 2020 een zienswijze ontvangen van de heer [Naam], bewoner van de Langeweg 464 te Zwijndrecht.

1. Samenvatting en beantwoording zienswijze EHB Legal, namens de heer [Naam], bewoner Langeweg 3 te Ridderkerk.

- a. Het bestemmingsplan biedt een planologisch kader voor het realiseren van vier burgerwoningen in het buitengebied op korte afstand van de woning van de cliënt. De vier burgerwoningen dienen ter compensatie van de sloop van kassen die op een afstand van ongeveer 800 meter liggen van het onderhavige perceel.

De vier burgerwoningen worden naar oordeel van de cliënt ten onrechte niet geprojecteerd op of nabij de percelen waar de kassen aanwezig zijn die worden gecompenseerd. Daarbovenop worden de woningen naar oordeel van de cliënt ten onrechte niet geconcentreerd langs de weg in de lintbebouwing, maar relatief diep op het achterliggende perceel in het landschap.

Beantwoording gemeente

Met de initiatiefnemer en eigenaar van de kas is een uitgebreid traject doorlopen om te onderzoeken waar de woningen het beste gebouwd kunnen worden na sloop van de kassen en bedrijfsbebouwing. Na de sloop ontstaan er bouwrechten voor 5 woningen. De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van 4 woningen aan de Langeweg.

Hieronder staat kort beschreven waarom de woningen niet op de locatie van de kas gebouwd kunnen worden, en welke overwegingen er liggen achter de opzet van het huidige plan.

Woningen op locatie kas in het lint

In eerste instantie is onderzocht of de vier woningen teruggebouwd kunnen worden op de huidige locatie van de kas aan de Langeweg in Zwijndrecht. Dit stuitte echter op een aantal bezwaren.

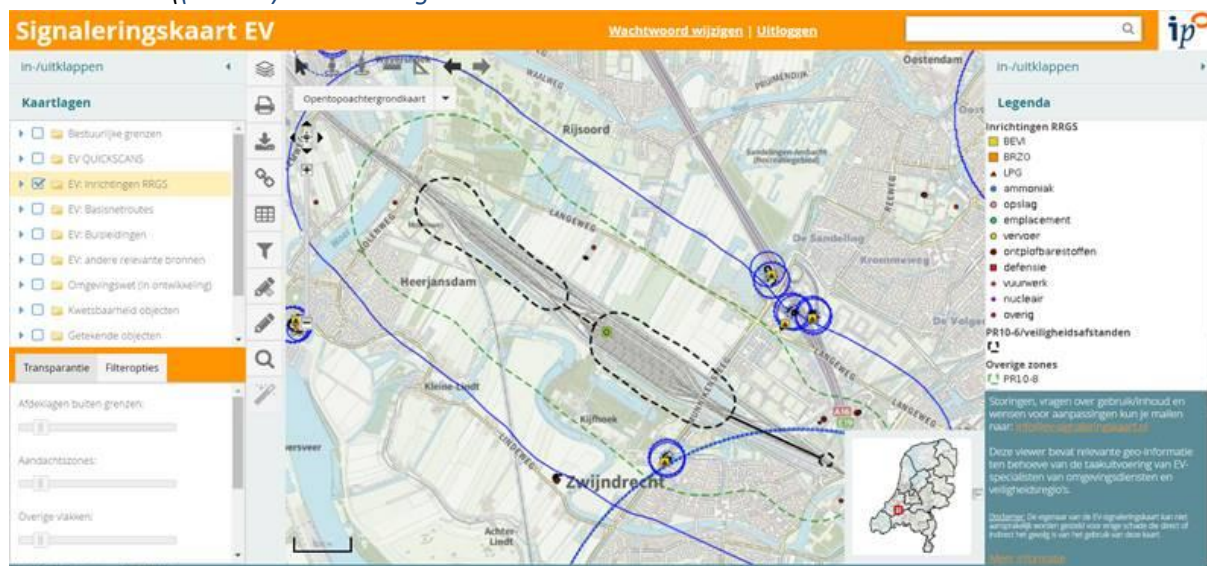
Het eerste bezwaar is dat de woningen niet in het lint geplaatst konden worden op de locatie van de kas. Dit was op deze locatie wel het uitgangspunt. In de "Handreiking

ruimte voor ruimtelijke kwaliteit” (vastgesteld door het college van Ridderkerk op 5 april 2014) is het gebied ten zuiden van de Langeweg aangewezen als “Open polder”. Op basis van deze kwalificatie zou enkel aan het lint een aantal polderwoningen geplaatst kunnen worden. Aan de voorzijde van het terrein ontbreekt echter de ruimte daarvoor op de gronden die in bezit zijn van de initiatiefnemer.

Woningen op locatie kas achter lint

Er is onderzocht, in afwijking van de uitgangspunten voor een open polderlandschap, of de woningen dan in een hofje verder achterop het land geplaatst konden worden.

De nabijheid van rangeerterrein Kijfhoek maakt woningbouw echter moeizaam. Een klein gedeelte van het perceel waarop de kas staat ligt in de contour van het plaatsgebonden risico ((PR 10^{-6}). Een deel ligt er buiten.



Figuur 1- Signaleringskaart EV

Bouwen in de PR contour is verboden. Er net buiten mag wel, maar dan moet er gekeken worden naar het Groepsrisico (GR) en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een incident.

Op basis van het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR) die is opgenomen in de visie Externe Veiligheid kon gesteld worden dat ontwikkelingen op dit perceel “ongewenst/ niet wenselijk” zijn. Dit in verband met de kans op dodelijke slachtoffers bij een incident. Ook gaf de VRR aan “object moet voldoen aan harde kwaliteitseisen (maatregelen doorvoeren bij de bouw)”.

Daarbovenop komt dat de locatie qua geluid zwaar belast is. De woningen zouden dan tussen de Langeweg en het rangeerterrein Kijfhoek komen te liggen. Dit betekent dat er van twee zijde een zware geluidsbelasting op de locatie is. De woningen zouden ook niet kunnen beschikken over een geluidsluwe zijde aan een achterkant.

Op basis van de bekende gegevens werd destijds duidelijk dat het bouwen van vier woningen op de locatie van de kas niet wenselijk was. Het woonklimaat zou niet goed zijn geweest. Om die reden is gezocht naar een alternatieve locatie.

Situering woningen op huidige locatie

In 2014 heeft de initiatiefnemer grond aangekocht ten noorden van de Langeweg tussen huisnummers 3 en 3b. Aan de gemeente Ridderkerk is later verzocht of de vier woningen op deze plek gebouwd konden worden. Gelet op de beperkingen op het perceel zelf waarop de kas staat, is hierop instemmend gereageerd.

Voor de ontwikkeling is de Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit gehanteerd. De Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit heeft meerdere doelen. Op de eerste plaats moet de handreiking tuinders, toekomstige bewoners en beleidsmakers bewust maken van de waardevolle streekeigen landschappelijke en architectonische kenmerken van het gebied, die de gemeente Barendrecht, Ridderkerk, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht ook voor de toekomst willen behouden. Deze streekeigen bebouwingsvormen en beplanting dragen voor een belangrijk deel bij aan de ruimtelijke kwaliteit in Oost-IJsselmonde.

Op de tweede plaats is de handreiking bedoeld als een gebiedsgerichte leidraad en inspiratiebron voor lokaal maatwerk voor het inpassen van ruimte voor ruimtewoningen. De handreiking biedt zowel bouwstenen en voorbeelden voor de verschijningsvorm van de bebouwing, als richtlijnen voor de landschappelijke inpassing en inrichting van de kavel.

Op de derde plaats fungeert de handreiking als een (globaal) ruimtelijk ontwikkel- en sturingskader, op basis waarvan volgens de regeling constructief kan worden samengewerkt, afspraken kunnen worden gemaakt en overeenkomsten kunnen worden gesloten.

De handreiking is te downloaden op de site www.mooijsselmonde.nl onder Contact & Info bij het kopje downloads.

Het stuk polder waar de ontwikkeling nu is geplaatst is in de Handreiking gekwalificeerd als coulisselandlandschap. Dit is ook de reden dat er niet is gekozen voor woningen in het lint, maar voor een ontwikkeling die past in een coulisselandschap. De Handreiking (pagina 72) zegt hierover:

De open ruimtes van de polders worden begrensd door dijken. Op en aan deze lijnen staan van oudsher boerderijen en woningen. Deze worden tegen de wind beschermd met windsingels en bosjes die logischerwijs op of parallel aan de erf- of kavelgrens zijn geplant, min of meer haaks op de dijken. Hierdoor bestaat het landschap direct langs de dijklinten uit langere en kortere strookjes van beplanting, zogenaamde coulissen, die op onregelmatige afstand van elkaar het landschap inprikken. Hoe meer kavels, des te meer coulissen en hoe dieper deze coulissen de polder inprikken, des te meer er een landschap ontstaat dat heel anders is dan de grote open polder: een coulisselandschap met deels besloten, langwerpige ruimtes tussen stroken beplanting. Door variatie in afmeting

(hoogte, breedte, lengte) en soort van de coulisse ontstaat er een gelaagd en rijk beeld. In de coulissen kunnen paden worden opgenomen die het landschap toegankelijk(er) kunnen maken. Ook de inrichting van de ruimten tussen de coulissen kan verschillen.

De coulissestructuur leent zich erg goed voor het (her en der) opnemen van bebouwing, in en tussen de stroken bomen en bos. Van oudsher zijn dat bijgebouwen: lage en langgerekte schuren van lichte materialen, die de verkavelingstructuur van de polder nog eens benadrukken. De coulissewoning is een vertaling van dergelijke bijgebouwen. De coulissewoning is laag, langgerekt en bij voorkeur van hout. Daarmee doet dit type mee in de hiërarchie van dit landschap: het hoofdgebouw (woning of boerderij) staat aan de dijk of polderweg, bijgebouwen (schuren) staan verder het landschap in.

Dit coulisselandschap vind je (in aanzet) niet alleen direct achter de dijklinten. We stellen dit landschap ook voor daar waar de grote open polders sterk verknipt zijn en steeds verder verrommelen. Het toevoegen van coulissen resulteert in een nieuwe, gevarieerde en rijke groenstructuur waarin relatief eenvoudig bebouwing kan worden opgenomen. De ruimte voor ruimteregeling is zeker een mooie aanleiding om in deze polders gestalte te geven aan deze nieuwe groenstructuur.

Bij de ontwikkeling van het bouwplan zijn de aanvullende spelregels voor gevolgd die zijn opgenomen in de handleiding. Een belangrijk karakteristiek is dat het gaat om kleinschalige, individuele bebouwing in het landschap die altijd onderdeel is van een (zelf aan te planten) coulisse, waardoor de woning in het groen verscholen ligt.

Qua positie staat de coulissewoning in het landschap, op afstand van de weg. De coulisse bepaalt grotendeels het beeld. De coulissewoning is georiënteerd op het landschap (en niet of minder op de weg), er grenzen geen achterkantsituaties aan het open landschap.

De positionering van de vier woningen is dus een welbewuste keuze, die is gemaakt op basis van een uitgebreide analyse van de verschillende landschappen op IJsselmonde. Juist dit coulisselandschap biedt ruimte voor een ontwikkeling dieper in het landschap, buiten het lint.

- b. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op pagina 14 en 15 ten onrechte aangenomen dat het bouwplan zou voldoen aan de kwaliteitseisen die staan opgenomen in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland.

Op grond van die kwaliteitseisen behoort de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als gevolg van deze ontwikkeling per saldo ten minste gelijk te blijven door een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

In dit geval is er geen sprake van een zorgvuldige inbedding van de omgeving.

Er wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied gelijk blijft. Het gaat hier om compenserende woningen die ten onrechte niet worden geprojecteerd op of nabij de percelen waar de kassen worden gesloopt ter compensatie.

In het huidige ontwerp wordt evenmin voldaan aan de voorwaarde van een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving. Het gaat hier om vier burgerwoningen in het buitengebied die worden geprojecteerd buiten de lintbebouwing en relatief 'diep' in het landschap.

Beantwoording gemeente

Gesteld wordt dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied niet gelijk blijft, omdat de compenserende woningen ten onrechte niet worden geprojecteerd op of nabij de te slopen kassen.

In artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening staat dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder bepaalde voorwaarden.

Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijzigingen op structuurniveau voorziet (aanpassen). De ruimtelijke ontwikkeling wordt dan uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft door (a) zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en (b) het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

In artikel 6.9 lid 3 sub a staat beschreven wat de aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn. Een van de maatregelen is het duurzaam saneren van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt. Dit is in deze casus aan de orde.

In lid 3 sub b staat dat de genoemde ruimtelijke maatregel in beginsel getroffen wordt binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.

Onder de beantwoording van 1 is gemotiveerd waarom het bouwen van de vier compensatiewoningen op de locatie van de kas zelf niet mogelijk is. Volgens het provinciale beleid is het dan mogelijk om de ruimtelijke maatregel elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit te betrekken. Dat wordt dus gedaan in het kader van de ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan Waalboskwartier.

Op basis van het provinciaal beleid is het dus niet noodzakelijk om de woningen te bouwen op de locatie van de kassen, als gemotiveerd kan worden waarom dat op die locatie niet past.

Daarnaast wordt gesteld dat het huidige ontwerp evenmin voldoet aan de voorwaarde van een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, omdat de woningen

worden gebouwd buiten het lint en relatief diep in het landschap. Onder de beantwoording van punt 1 is al uitgebreid gemotiveerd wat de keuzes zijn geweest voor het maken van een nieuwe coulisse in het landschap. De gemeente is dan ook van mening dat er wel degelijk sprake is van een zorgvuldige inpassing in het landschap.

- c. In de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan heeft de cliënt op geen enkele manier kunnen terugvinden of en in hoeverre bij het voornemen rekening wordt gehouden met de omstandigheid dat de percelen in de omgevingsverordening zijn aangewezen met de beschermingscategorie 2 voor wat betreft de groene buffer en de recreatie. Ook om die reden kan cliënt niet plaatsen waarom de compenserende woningen op een dergelijke afstand van de kassen mogen worden gerealiseerd en waarom in dit geval er geconcludeerd wordt dat hier sprake is van een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving.

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan is op pagina 15 opgenomen onder “toetsing” waarom een ontwikkeling mogelijk is op gronden met beschermingscategorie 2. Het volgende is opgenomen in de toelichting:

Het plangebied ligt in het Zuid-Hollandse rivierdeltalandschap en in de groene buffer, een gebied gedefinieerd met beschermingscategorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn mogelijk middels het 'ja, mits' principe. Dat houdt in dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of wordt verbeterd. Ook moet de instandhouding van de specifieke waarden voor dit gebied in acht worden genomen. Het gaat dan met name om het beschermde karakter van de 'groene buffer'.

In het plangebied worden kassen gesaneerd in ruil voor de bouwrechten van vier burgerwoningen, middels de ruimte-voor-ruimte regeling. Er is regionale behoefte aan kwaliteitsverbetering door sanering van glas. Met de herbestemming van bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Langeweg 480/480a in combinatie met de bouw van ruimte voor ruimtewoningen wordt dit financieel mogelijk gemaakt. Per saldo levert dit minder bebouwing/glas op, waardoor dit plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De locatie is goed ontsloten ten behoeve van de beoogde woningen.

Ook voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten van artikel 6.9. De sanering van glas en bebouwd oppervlak zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is sprake van 'aanpassen' omdat er vier woningen worden gerealiseerd. Op beeldkwaliteit is nader ingegaan in het voor het plan opgestelde kavelpaspoort.

In het bestemmingsplan is dus wel degelijk gemotiveerd waarom deze ontwikkeling mogelijk is op gronden met beschermingscategorie 2 voor de groene buffer en recreatie.

- d. De Raad wordt verzocht om de plaatsing van de vier burgerwoningen op deze plaats te heroverwegen en alsnog te concluderen dat deze vier compenserende woningen behoren te worden geprojecteerd op of nabij de te slopen kassen.

Indien de woningen alsnog hier worden geprojecteerd, dan kan er enkel sprake zijn van een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving wanneer de woningen alsnog geprojecteerd worden aan de weg in de lintbebouwing.

Beantwoording gemeente

Zoals toegelicht bij de beantwoording onder a, is de bouw van vier woningen op de locatie van de kassen vanuit ruimtelijke oogpunt ongewenst.

De woningen zijn daarnaast op de huidige locatie zorgvuldig ingebed in de omgeving door deze als een nieuwe coulis te plaatsen in het landschap.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijze de heer [Naam], bewoner Langeweg 464 te Zwijndrecht

- a. De bewoner woont recht tegenover de vier Ruimte voor ruimte woningen. Gesteld wordt dat de vier burgerwoningen ten onrechte niet geprojecteerd worden op of nabij de percelen waar de kassen die gesloopt worden momenteel aanwezig zijn.

Beantwoording gemeente

In de beantwoording van zienswijze 1 is onder punt a uitgelegd waarom er niet is gekozen voor woningbouw op de locatie van de kas.

- b. Ook worden er teveel woningen gecompenseerd. Het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal 3 woningen in de voorwaarden Ruimte voor ruimte.

Beantwoording gemeente

Er wordt hier specifiek verwezen naar de ruimte voor ruimte regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan Waalbos (artikel 11 lid 8). Dit is een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2008. Het huidige provinciale beleid kent echter geen beperkingen qua aantal woningen dat mag worden teruggebouwd.

Omdat het aantal vierkante meters glas en bedrijfsbebouwing dat wordt gesloopt meer bouwrechten oplevert dan de wijzigingsbevoegdheid toelaat, is er gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan.

- c. Door het plan wordt de openheid van het polderlandschap aangetast. Ook de woon- en leefomgeving wordt aangetast. Hierom kan de indiener van de zienswijze zich niet met het plan verenigen.

Beantwoording gemeente

Het landschap zal er inderdaad anders uit gaan zien. Het vrije uitzicht wat nu aanwezig is vanuit de woning wordt anders. Er bestaat echter geen recht op uitzicht.

De woon- en leefomgeving zal door de komst van vier woningen, die landschappelijk goed zijn ingepast, inderdaad iets veranderen. Deze verandering is echter niet zodanig dat dit tot een onaanvaardbaar woon- of leefklimaat leidt.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overlegpartners

Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

1. Waterschap Hollands Delta
2. Gemeente Hendrick-Ido-Ambacht
3. Veiligheidsregio VRR
4. Provincie Zuid-Holland

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

3. Veiligheidsregio VRR

De Veiligheidsregio heeft per brief (kenmerk 18456) de gemeente laten weten dat zij akkoord is met de wijze waarop haar vooroverlegreactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

De gemeente neemt de reactie van de VRR ter kennisgeving aan.

4. Provincie Zuid-Holland

Het ontwerpbestemmingsplan is aangeboden aan de provincie via het e-formulier. Resultaat was dat het plan niet aangeboden hoefde te worden aan de provincie.