

Nota zienswijzen bestemmingsplan Woning Rijksstraatweg 165-B

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 oktober tot en met 24 november 2022. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan lag ook de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage. Hierbij is gebruik gemaakt van de coördinatieregeling.

Tijdens de terinzageleggingstermijn zijn twee zienswijzen ingediend.

1. Bewoner Rijksstraatweg 157.
2. Achmea Rechtsbijstand namens bewoner Rijksstraatweg 163.

1. Samenvatting en beantwoording zienswijze 1

De zienswijze is ingediend door een bewoner van de Rijksstraatweg 157. De zienswijze heeft betrekking tot het botenhuis.

a) Omzetting woonbestemming

Als eerste wordt gemeld dat de indiener het ontzettend fijn vindt dat door het nieuwe bestemmingsplan de open schuur een woonbestemming krijgt. Dit zal de buurt zeker ten goede komen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt dit positieve geluid ter kennisgeving aan.

b) Botenhuis

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het botenhuis dat is ingetekend op het tuinontwerpplan (bijlage 1 van de regels). In het tuinontwerpplan staat het volgende:

“Met dit tuinplan wordt tegemoet gekomen aan de Waalvisie, het zicht op de Waal zal hiermee over het algemeen goed blijven”

Hiermee worden de lage beplanting en hagen bedoeld. Echter, het zicht zal door het botenhuis volledig ontnomen worden omdat de kavel in een taartpunt loopt. De zichtlijnen van Rijksstraatweg 157 worden hierdoor volledig geblokkeerd. Het botenhuis is van zodanige grootte dat het niet strookt met de Waalvisie en het zicht op de Waal hiermee wordt ontnomen.

Op grond van de Waalvisie wordt dan ook deze zienswijze ingediend.

Reactie gemeente

Voor het botenhuis en de vlonder is de bestaande regeling in de beheersverordening Rijsoord nog steeds van toepassing. Die biedt de mogelijkheid om per perceel één botenhuis te bouwen met een maximum grondoppervlakte van 20 m². De bouwhoogte van een botenhuis is ten hoogste 1.20 meter boven het zomerpeil van de Waalboezem.

Het botenhuis is dus van beperkte grootte. Gelet op de bestaande rechten bij andere bezitters van tuinen die grenzen aan de Waal, zien wij geen aanleiding om deze reeds beperkte maten nog verder te beperken.

Hierbij maken we de kanttekening dat het botenhuis en de vlonder buiten het plangebied vallen voor dit bestemmingsplan. Hierin zijn enkel de gronden opgenomen die in bezit zijn van de initiatiefnemer. Het botenhuis en de vlonder liggen nu echter op grond van het Waterschap, waar nog steeds beheersverordening Rijsoord van toepassing is. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer toestemming nodig heeft van het Waterschap voor het plaatsen van deze bouwwerken.

Het tuininrichtingsplan dat is opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan is hierop aangepast, om dit te verduidelijken.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de volgende punten aangepast:

- *Het tuininrichtingsplan is aangepast zodat duidelijk is voor welke gronden deze geldt.*

2. Achmea Rechtsbijstand namens bewoner Rijksstraatweg 163.

De zienswijze is ingediend door Achmea Rechtsbijstand en richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

a) Feitelijke situatie

Reclamant woont al ruim 30 jaar met veel plezier aan de Rijksstraatweg te Ridderkerk. Met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn de toekomstige bewoners van de Rijksstraatweg 165-B voornemens om de bestaande schuur te slopen en daar een nieuw vrijstaand woonhuis te realiseren.

Reclamant woont direct ten oosten van het plangebied en is het niet volledig eens met de nieuwe invulling van het perceel. Het plan heeft volgens reclamant nadelige gevolgen en is volgens reclamant in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

De feitelijke situatie wordt ter kennisgeving aangenomen. Verderop in de beantwoording wordt ingegaan op de vermeende nadelige gevolgen en of het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

b) De situering van parkeervak 1 is onwenselijk

Reclamant begrijpt de wens voor het realiseren van een nieuwe woning en is dan ook niet tegen de bouw hiervan. Echter, reclamant is het onder andere oneens met het voornemen om een parkeervak zo dicht tegen zijn erfgrans te realiseren. Reclamant vreest voor geluidsoverlast en lichthinder nu er regelmatig verkeersbewegingen zullen plaatsvinden aan deze kant van het perceel. Reclamant verzoekt u om parkeervak 1 aan de andere kant van het perceel, naast parkeervak 2 mogelijk te maken. De afstand tot het andere naastliggende perceel is namelijk groter en daardoor is de kans op overlast aanzienlijk minder. Een andere mogelijkheid is om helemaal geen parkeervakken op het perceel te realiseren en de auto op de openbare weg aan de voorzijde van de woning te parkeren. Aan deze openbare weg is namelijk meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.

Reactie gemeente

Het is een gemeentelijke eis dat bij nieuwe ontwikkelingen parkeren in eerste instantie op eigen terrein wordt opgelost. De parkeernorm voor een vrijstaand woonhuis is 2,1 parkeerplaatsen, met 0,3 aandeel voor bezoekers.

Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen aangelegd. Op het openbaar terrein voor de woning kan bezoek parkeren.

In de zienswijze wordt gevraagd om de parkeerplaats te verplaatsen naar de andere zijde van de woning uit vrees voor geluidsoverlast en lichthinder. Die vrees wordt niet gedeeld.

Lichthinder is niet aannemelijk. Voor de woning van reclamant staat een lage schutting die het eventuele licht van koplampen zal wegnemen.

Geluidsoverlast is ook niet aannemelijk. Bij het in- en uitstappen kan geluid aanwezig zijn, maar dit is incidenteel van aard en ook passend in een woonomgeving.

Daarnaast is de parkeerplaats ook gesitueerd voor de garage. Dit is dan ook een logische plek om te parkeren.

c) De warmtepomp zal veel geluidsoverlast veroorzaken

Uit het gesprek van 7 april 2021 met de adviseur van de bewoners aan de Rijksstraatweg 165-B, is naar voren gekomen dat er potentieel een warmtepomp in de schuur bij de woning wordt geplaatst. Aannemelijk is dat de buitenunit van de warmtepomp dicht tegen de perceelsgrens van reclamant komt te staan. Reclamant voorziet nu al veel geluidsoverlast te ervaren aangezien zijn slaapkamer aan deze kant van de erfrens ligt. De ruimte op het perceel aan de andere kant van de nieuw te bouwen woning is vele malen groter. Reclamant verzoekt u de buitenunit aan de andere kant te plaatsen. Indien het niet mogelijk is om de buitenunit van de warmtepomp op een andere plek op het perceel te realiseren, is het wel van essentieel belang dat er rekening wordt gehouden met de wettelijke geluidsnormen uit het Bouwbesluit 2012.

Reactie gemeente

De buitenunit wordt verplaatst naar de westzijde van de woning. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van reclamant.

Bij de plaatsing van de buitenunit zal overigens, ongeacht de locatie, voldaan moeten worden aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. De eisen gaan over de hoeveelheid geluid op de erfrens. Dit mag maximaal 40 dB zijn in de nacht, en 45 dB overdag.

d) Het plan tast het woongenot van reclamant aan

Ruim 30 jaar heeft er op het perceel naast de woning van reclamant een lege schuur gestaan. Reclamant heeft altijd in een erg rustige omgeving met weinig tot geen overlast gewoond. Nu er een woonhuis gerealiseerd wordt, zal het rustige karakter en de privacy van reclamant verdwijnen.

Reactie gemeente

Het plan zal inderdaad leiden tot een verandering in de woonomgeving. Het plaatsen van een woonhuis in een bestaand lint op de locatie van een niet meer functionerende agrarische schuur is een logische invulling voor het gebied.

e) Reclamant dreigt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen

Nu heeft reclamant achter zijn woning een ruim uitzicht over een uitgestrekt stuk groen tot aan de Waal. Reclamant heeft na uitvoering van het plan direct zicht op meerdere bomen van ruim 1,80 meter hoog. Tevens maakt het plan een boothuis aan het water mogelijk, waardoor het prachtige uitzicht op de Waal zal worden belemmerd. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan door het planten

van minder hoge bomen en geen boothuis mogelijk te maken. Indien het realiseren van het boothuis toch mogelijk wordt gemaakt, is het wel van belang dat er voor de bouw toestemming wordt gegeven door het Waterschap Hollandse Delta.

Reactie gemeente

Het stuk groen achter de woning van reclamant is al lange tijd ingericht als grasland, omdat het vroegere agrarisch gebruik is gestaakt. Hierdoor hebben de reclamant en de andere burens lang kunnen genieten van een vrij uitzicht.

De initiatiefnemer heeft de wens om dit stuk grond te betrekken bij de nieuwe woning als tuin. Dit is een passende invulling, en sluit ook aan bij de geldende bestemming Tuin die is opgenomen in de beheersverordening Rijsoord.

Bij de planvorming is wel gekeken hoe de invulling van de tuin goed aan kan sluiten bij de Waalvisie. In de Waalvisie is namelijk opgenomen dat de open stukken langs de Waal open moeten blijven. Met de initiatiefnemers is, vanwege de Waalvisie, afgesproken dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat de tuin wordt ingericht zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan. Ons inziens is hiermee gekozen voor een inrichting die aan de ene zijde recht doet aan de wens van de initiatiefnemers om het gebied als tuin in gebruik te nemen, en anderzijds aan de wens van omwonenden om vrij zicht te houden.

De mate van vrij zicht zal inderdaad afnemen, maar is nog steeds aanwezig en wordt ook geborgd in het bestemmingsplan. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande planologische bouw- en beplantingsmogelijkheden. Het is nu namelijk mogelijk om in de bestemming Tuin in de beheersverordening Rijsoord onbeperkt beplanting aan te brengen. De beplantingsmogelijkheden worden met het voorliggende plan dus beperkt. De regels voor bouwen in de bestemming Tuin zijn ook rechtstreeks overgenomen uit de vigerende beheersverordening.

De bomen die geplant gaan worden zijn hoogstambomen. Hierdoor blijft het mogelijk om door te kijken onder de kruin. Door te kiezen voor dit type boom blijft gedeeltelijk zicht op de Waal vanuit de tuinen mogelijk. Juist het planten van minder hoge bomen zal leiden tot minder zicht, en is dan ook niet wenselijk.

We maken hierbij overigens wel de kanttekening dat het vaste jurisprudentie is van de Raad van State dat er geen recht op vrij zicht bestaat.

Ten aanzien van het boothuis wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1 lid 2.

- f) Door de uitvoering van dit plan kan reclamant geen onderhoud plegen aan zijn schuur. Volgens het plan worden er heggen van 1,80 meter hoog tegen de erfgrans van reclamant gerealiseerd. Reclamant kan hierdoor geen onderhoud plegen aan zijn schuurtje dat al jaren tegen de erfgrans aan staat. Reclamant moet in de gelegenheid gesteld worden om fatsoenlijk onderhoud aan zijn schuurtje te kunnen plegen en wenst hierover in gesprek te gaan met de bewoners van de Rijksstraatweg 165-B.

Reactie gemeente

In een eerder gesprek (bijlage 5 van de zienswijze) met de adviseur van de initiatiefnemers is opgenomen dat de bewoners van 163 voornemens zijn om een schutting te plaatsen vanaf de achterzijde berging tot achterzijde kavel.

De toekomstige bewoners van 165-B wensen een schutting over de gehele kavelgrens. Indien nodig kan de schutting op eigen grond geplaatst worden, maar de initiatiefnemers zijn zeker ook bereid om over te voeren over een schutting op de erfrens over de gehele kavelgrens met Rijksstraatweg 163.

g) Reclamant vraagt u het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen

In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Daarnaast wordt de gemeente erop gewezen dat planschade voorkomen kan worden door aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt daarbij dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is op redelijke wijze rekening gehouden met de belangen van omwonenden, bijvoorbeeld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de tuinrichting en door bouwgrenzen te stellen. Hierdoor is beplanting meer dan standaard beperkt.

Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de zienswijze is het volgende punt aangepast in de omgevingsvergunning:

- *De buitenunit van de warmtepomp is verplaatst naar de andere zijde van de woning.*

Overlegpartners

Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

1. Waterschap Hollands Delta
2. Veiligheidsregio VRR
3. Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft via haar e-formulier aangegeven dat het plan niet toegezonden hoeft te worden. De Veiligheidsregio VRR had al op het voorontwerp gereageerd.

Het Waterschap Hollands Delta heeft de volgende reactie gegeven:

1. Waterschap Hollands Delta

Het Waterschap heeft per e-mail op 16 oktober 2022 aangegeven dat zij op het ontwerpbestemmingsplan geen op- of aanvullingen heeft.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan.

Ambtelijke wijziging

De dubbelbestemming voor archeologie ontbrak op de verbeelding en in de regels. Deze dubbelbestemming is toegevoegd.