



**Bestemmingsplan
Herenweg 14b, Rijnsaterwoude**

Nota van beantwoording zienswijzen

december 2017

Het ontwerpbestemmingsplan Herenweg 14b Rijsaterwoude heeft van 31 augustus t/m 11 oktober 2017 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn in totaal 8 zienswijzen ontvangen. Omdat deze zienswijzen qua inhoud nagenoeg uniform zijn is er gekozen voor één beantwoording. Deze zienswijzen hebben geleid tot verschillende aanvullingen op de toelichting van het plan. De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. Buiten de termijn is ook nog een reactie van de dorpsraad ontvangen, maar deze is niet ontvankelijk.

Een reactie van de Omgevingsdienst West-Holland heeft geleid tot een ambtshalve wijziging in de toelichting (paragraaf 4.2). De provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland zijn akkoord.

Zienswijze 1 t/m 8		
1.	De reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met het provinciaal beleid (Verordening Ruimte), omdat de ontwikkeling zorgt voor verdichting van het lint en het doorzicht vanaf de weg naar het achterliggende landschap belemmert.	De provincie Zuid-Holland is in aanloop naar dit bestemmingsplan benaderd in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Bro). Op 7 juni 2017 heeft de provincie Zuid-Holland laten weten wat betreft dit plan “geen strijdigheid met provinciale belangen” te zien en dat het wat hen betreft dus akkoord is. Het zicht op het achterliggende landschap zal in de nieuwe situatie niet veel meer belemmerd worden dan in de huidige situatie, omdat het hoog opgaande groen en de dijk het zicht al belemmeren. Het doorzicht blijft behouden schuin langs het groen en dus langs de nieuwe bebouwing. Dit wordt nog eens bevestigd door het feit dat de woning vlakbij bestaande lintbebouwing komt. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
2.	De reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (MRSV) van de gemeente, omdat de conclusie van dit document is dat er in een groenkern als Rijsaterwoude geen woningen aan de woningvoorraad toegevoegd mogen worden.	De afgelopen tijd is hard gewerkt aan een update van de MRSV. In het raadsakkoord 'Anders denken, anders doen' van april 2014 zijn de termen groenkernen en groeikernen niet meer aan de orde. Het voorgaande betekent dat er ruimte is voor (kleinschalige) ontwikkelingen, ook in de kleinere kernen en zo wordt dit ook verwoord in de update van de MRSV. Deze actualisatie wordt naar verwachting in december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Initiatieven zullen per geval bekeken en beoordeeld worden. Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanvulling in paragraaf 3.4. van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is duidelijker uiteengezet waarom de ontwikkeling wel past binnen verschillende beleidsdocumenten en ook is de actualisatie van de MRSV benoemd.
3.	De reclamant stelt dat er onvoldoende is aangetoond dat er afzetmogelijkheden zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.	De woningbouwbehoefte dient aangetoond te worden zodra er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas bij tien of meer woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat voor deze ontwikkeling, de realisatie van één woning, de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden. Voorgaande houdt in dat de behoefte niet (hard) aangetoond hoeft te worden. Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanvulling in paragraaf 3.2.2. en 3.4. van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is duidelijker uiteengezet dat er voor

		eigen behoefte wordt gebouwd en op die manier in een specifieke behoefte wordt voorzien.
4.	De reclamant stelt dat de gemeente volgens de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (MRSV) alleen meewerkt aan initiatieven die kwaliteit toevoegen aan de bestaande woonkern. Hierbij moet gedacht worden aan kleinschalige herstructureringen of aan het toevoegen van een ontbrekend woningtype. Hier is volgens de reclamant in dit geval geen sprake van.	De afgelopen tijd is hard gewerkt aan een update van de MRSV. In het raadsakkoord 'Anders denken, anders doen' van april 2014 zijn de termen groenkernen en groeikernen niet meer aan de orde. Het voorgaande betekent dat er ruimte is voor (kleinschalige) ontwikkelingen, ook in de kleinere kernen en zo wordt dit ook verwoord in de update van de MRSV. Deze actualisatie wordt naar verwachting in december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Initiatieven zullen per geval bekeken en beoordeeld worden. De initiatiefnemer wil graag op deze plek in Rijnsaterwoude blijven wonen en voorziet op deze manier in zijn eigen wensen: een woning die gelijkvloers is. Gesteld zou kunnen worden dat er hier dus sprake is van het toevoegen van een ontbrekend woningtype. Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanvulling in paragraaf 3.2.2. en 3.4. van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is duidelijker uiteengezet waarom de ontwikkeling wel past binnen verschillende beleidsdocumenten en ook is de actualisatie van de MRSV benoemd. Bovendien is er duidelijker uiteengezet dat er voor eigen behoefte wordt gebouwd en op die manier in een specifieke behoefte wordt voorzien.
5.	De reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met de Nota Inbreidingslocaties (2011), omdat het uitgangspunt van deze nota is om zelfstandige ontwikkelingen enkel plaats te laten vinden binnen de rode contour. Bovendien wordt er gestreefd naar behoud van het open karakter van het landschap en dient er gewaakt te worden voor verstorende nieuwbouw en overmatige verstening.	De 'rode contour' van het bestaand stads- en dorpsgezicht (BSD) waarover gesproken wordt, bestaat niet meer. Deze harde contour is door de provincie geschrapt. In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is wel een kaart opgenomen met de titel 'Beter benutten bebouwde ruimte'. Het perceel Herenweg 14b valt binnen de contouren op deze kaart. De locatie ligt dus in het "stedelijk" gebied en de Nota Inbreidingslocaties is daarmee van toepassing. Overigens zal het zicht op het achterliggende landschap in de nieuwe situatie niet veel meer belemmerd worden dan in de huidige situatie, omdat het hoog opgaand groen en de dijk het zicht al belemmeren. Het doorzicht blijft behouden schuin langs het groen en langs de nieuwe bebouwing. Dit wordt nog eens bevestigd door het feit dat de woning vlakbij bestaande lintbebouwing komt. Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanvulling in paragraaf 3.4. van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is duidelijker uiteengezet waarom de ontwikkeling wel past binnen verschillende beleidsdocumenten.
6.	De reclamant stelt dat het vreemd is dat er geen tweede agrarische bedrijfswoningen gebouwd mogen worden, maar dat er wel een 'derde' woning op een niet-agrarisch perceel wordt toegestaan.	Het beleid om geen tweede agrarische bedrijfswoningen toe te staan komt voornamelijk vanuit provinciaal beleid. Als gemeente conformeren wij ons aan dit beleid en dit zal ook zo opgenomen worden in het afwijkingenbeleid dat momenteel herzien wordt. Bovendien voorziet een tweede bedrijfswoning in een andere behoefte dan een burgerwoning. Daarnaast heeft het betreffende perceel momenteel al de bestemming Wonen, er ontbreekt enkel een bouwvlak. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
7.	De reclamant stelt dat, indien de gemeenteraad medewerking verleend aan de voorgenomen woningbouw op het perceel Herenweg 14b, dit in strijd is met het huidige	De percelen die worden benoemd in de zienswijze hebben alle de bestemming Agrarisch. Gezien het feit dat het perceel Herenweg 14b al de bestemming Wonen heeft, kan er beargumenteerd worden dat hier al woningbouw was voorzien.

	beleid. Bovendien zou er sprake kunnen zijn van precedentwerking en zouden eigenaren van percelen (nr. 1839, 2621 en 2672) in de nabijgelegen omgeving met een soortgelijk verzoek beroep kunnen doen op het gelijkheidsbeginsel.	Er ontbreekt enkel een bouwvlak, dat door middel van deze bestemmingsplanwijziging toegevoegd wordt. Van precedentwerking is geen sprake, omdat elk perceel anders is, ten opzichte van de omgeving, de ligging en het perceel op zichzelf. In de omgeving is geen geheel vergelijkbare situatie aanwezig wat tot een algemene precedentwerking zou kunnen leiden. Wanneer er voor een ander perceel een dergelijke aanvraag zou komen zou die op zijn eigen merites moeten worden beoordeeld en zorgvuldig moeten worden afgewogen. Hierdoor kan je je nooit beroepen op het gelijkheidsbeginsel. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een <u>aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan</u>.
8.	De reclamant stelt dat er aanvullend bodemonderzoek plaats moet vinden alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden.	Het klopt dat er nog aanvullend bodemonderzoek plaats moet vinden. Het is echter onjuist dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden voor die tijd. Er moet een positief bodemrapport gepresenteerd kunnen worden, alvorens de omgevingsvergunning afgegeven kan worden. Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanvulling in paragraaf 4.2. van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is duidelijker uiteengezet dat er, ook bij een gelijkblijvende bestemming van het terrein, bij nieuwbouw kennis van de actuele kwaliteit van de bodem noodzakelijk is. Bovendien is er een zinsnede toegevoegd dat de omgevingsvergunning niet verleend kan worden zolang er <u>geen positief, aanvullend bodemrapport is</u>.
9.	De reclamant stelt dat er archeologisch onderzoek plaats moet vinden alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden.	Het klopt dat er aanvullend archeologisch onderzoek nodig is bij een ingreep die groter is dan 150 m² en graaf- of heiwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld. Wanneer aangetoond kan worden dat aan één van de twee voorwaarden voldaan wordt, is niet langer een archeologisch onderzoek noodzakelijk. De ontwerptekeningen zullen ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst worden aan deze voorwaarden. Dan zal moeten blijken of er aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanvulling in paragraaf 4.7.2. van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is toegevoegd dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen is voor het plangebied. Bovendien is er een zinsnede toegevoegd dat er ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst zal worden aan de gestelde voorwaarden en dat daaruit moet blijken of <u>aanvullend onderzoek noodzakelijk is</u>.
10.	De reclamant stelt dat er advies ingewonnen dient te worden van het hoogheemraadschap van Rijnland. Dit advies moet vervolgens onderdeel zijn van de toelichting. Bovendien moet het hoogheemraadschap een vergunning verlenen voor het bouwen binnen de beschermingszone van 5 meter. Ten slotte stelt de reclamant dat er watercompensatie plaats moet vinden.	Het hoogheemraadschap van Rijnland is in aanloop naar dit bestemmingsplan benaderd in het kader van vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Bro). Op 23 juni 2017 heeft het hoogheemraadschap laten weten dat er wat betreft dit plan "geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn" en dat er dus geen aanleiding was om hierover opmerkingen te maken. Bovendien wordt er in paragraaf 4.9.3 toegelicht dat om deze ontwikkeling ook waterhuishoudkundig mogelijk te maken er een separate procedure loopt bij het hoogheemraadschap. Eveneens in deze paragraaf staat beschreven waarom er geen watercompensatie plaats hoeft te vinden.

		Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een <u>aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan</u> .
11.	De reclamant stelt dat wat er in paragraaf 7.2 van de toelichting vermeldt wordt met betrekking tot het gevoerde overleg met omwonenden onjuist is.	De initiatiefnemer stelt het plan om te gaan bouwen op een informele wijze kenbaar te hebben gemaakt aan een drietal omwonenden. Hierover en over wat er is be- en uitgesproken bestaat een verschil van mening tussen de initiatiefnemer en de benaderde omwonenden. Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot de aanpassing van paragraaf 7.2. van de toelichting van het bestemmingsplan.
12.	De reclamant stelt dat nieuwbouw in de directe omgeving van de rijksmonumentale boerderij afbreuk zal doen aan de uitstraling van deze authentieke en beschermingswaardige woning. Dat betekent volgens de reclamant dat er dus sprake zal zijn van planschade. Bovendien bestaat er de angst voor verzakkingen aan de achterkant en zijkant van de woning.	De nieuwbouw blijft op een dermate grote afstand van de monumentale boerderij, dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de uitstraling van dit pand. Bovendien zijn de woningen op nummer 12, 14a, 63, 65, 67 en 69 binnen een kortere afstand gelegen dan de toekomstige woning op 14b en alle later gerealiseerd dan de monumentale boerderij op nummer 12a-14. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt de kans op verzakkingen nihil geschat. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een <u>aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan</u>.
Zienswijze 9 (NIET ONTVANKELIJK)		
1.	De reclamant stelt dat de ontwikkeling in strijd is met de Nota Inbreidingslocaties en dat we met ons allen zuinig moeten zijn op het open karakter van de lintbebouwing.	Zie punt 5 van zienswijzen 1 t/m 8.