

An aerial photograph of the Ridderkerk area in the Netherlands, showing a dense urban grid and a river. Four specific zones are highlighted in green: a small rectangular area in the top left, a larger irregular area in the bottom left, a smaller irregular area in the bottom center, and another irregular area on the right side. A semi-transparent blue rectangle is overlaid in the top right corner, containing the title text.

Buitengebied Ridderkerk

Analyse & visie

Buitengebied Ridderkerk

Analyse & visie

opdrachtgever		gemeente Ridderkerk
opdrachtnummer		059700.16783.00
datum		14 mei 2013
auteurs		ir. L. Snel, ir. R. van Leeuwen, ing. M. den Boer-Kolbeek en ing. F. Mooij





Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 | Inleiding

- Opgave en aanpak
- Werkstappen
- Doel en inhoud rapportage

Hoofdstuk 2 | Ruimtelijke situatie

- Ontstaanswijze
- Functie en beeld

Hoofdstuk 3 | Huidige situatie

- Landbouw
- Ontwikkelingen in de landbouw
- Overige functies

Hoofdstuk 4 | Visie

- Visie per deelgebied

Hoofdstuk 5 | Uitwerking visie op onderdelen

- Landbouw
- Paardenhouderijen en -pensions
- Wonen
- Niet-agrarische bedrijven
- Nieuwe natuur

Hoofdstuk 6 | Samenvatting tafeltjesoverleggen



Hoofdstuk 1

Inleiding

Opgave en aanpak

Het buitengebied van Ridderkerk maakt grotendeels onderdeel uit van de bufferzone IJsselmonde. Ook meer recente visies zoals Deltapoort en de Structuurvisie Ridderkerk gaan uit van een vooral groen en recreatief toekomstperspectief. Het bestemmingsplan voor het buitengebied moet worden herzien, maar genoemde beleidskaders bieden onvoldoende concrete (economisch) uitvoerbare uitgangspunten hiervoor. Er zijn echter wel diverse verzoeken van eigenaren in het gebied om bestaande activiteiten uit te breiden of te komen tot alternatief gebruik. Uitgaande van de genoemde kaders passen die initiatieven echter vaak niet, niet geheel, of zijn deze niet concreet toetsbaar.

Om toch op een verantwoorde wijze tot tijdige herziening van het verouderde bestemmingsplan te komen is daarom besloten om in overleg met actoren uit het gebied te komen tot een meer concrete gebiedsvisie die voor de korte en middenlange termijn richting geeft en het gebied ook niet onnodig op slot zet. Dit sluit ook aan op de actuele (landelijke) discussie over uitnodigingsplanologie.

Nadrukkelijk wordt rekening gehouden met de complexiteit van de opgave (o.a. vanwege het verschil tussen praktijk en visie) en de vrij grote onderlinge verschillen tussen diverse delen van het buitengebied van Ridderkerk.

Werkstappen

Uitgaande van het voorgaande zijn de navolgende werkstappen gevolgd.

Analyse

De eerste stap bestond uit een ruimtelijke en functionele verkenning van het plangebied uitmondend in een globaal ontwikkelingsbeeld per deelgebied. Hierbij is natuurlijk uitgegaan van de eerder genoemde beleidskaders, maar is ook nadrukkelijk gekeken naar de bestaande situatie en recente verzoeken. Resultaat van deze werkstap is daardoor niet alleen een ruimtelijk en functioneel toekomstbeeld, maar ook een eerste aanzet voor een realistische vertaling daarvan naar de bestaande situatie en daarbij passende kansen voor bestaande ondernemers en bewoners.

Verrijking

Direct volgend op deze vakmatige verkenning heeft een verrijking plaatsgevonden door zogenaamd tafeltjesoverleg met ondernemers, eigenaren en burgers uit het gebied te voeren. Die overleggen hadden tot doel om een beeld te krijgen van de plannen en wensen van deze groep en tevens een eerste beeld te krijgen of dit aansluit op de globale ontwikkelingsbeelden. Het ging daarbij niet direct om het toetsen van het één aan het ander, maar meer om het zoeken naar elkaar versterkende ideeën en natuurlijk ook mogelijke tegenstrijdigheden.



Afronding

De eerste fase is afgerond met onderhavige rapportage, die inzicht biedt in de gewenste ontwikkelingsrichting voor de diverse deelgebieden. Daarbij is ook aandacht besteed aan onderlinge samenhang en mogelijke uitwisselbaarheid van functies tussen de deelgebieden. De rapportage vormt na besluitvorming de basis voor de bestemmingsplan herziening.

Doel en inhoud rapportage

Deze rapportage geeft een beeld van de analyse en conceptvisie zoals deze in overleg tussen de gemeente en RBOI is opgetekend. Ter voorbereiding is een werkmiddag georganiseerd, waarbij ieder vanuit zijn of haar betrokkenheid met en kennis van het buitengebied input heeft geleverd.

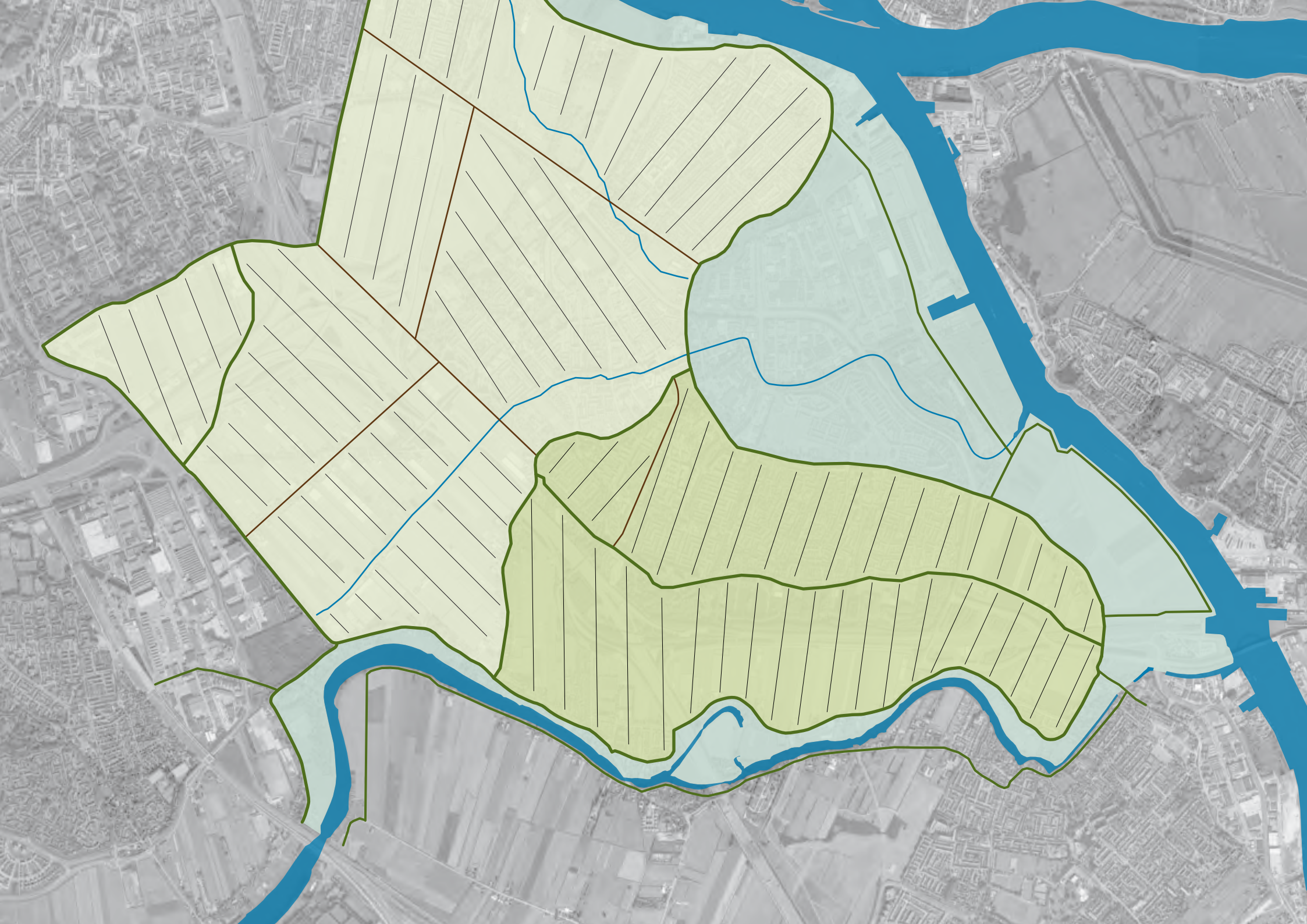
Hoofdstuk 2 van de rapportage bevat een (cultuur)historische en globale ruimtelijke analyse van het plangebied.

In Hoofdstuk 3 wordt eerst algemeen ingegaan op de ontwikkeling van de agrarische sector in Ridderkerk. Vervolgens wordt meer concreet ingegaan op mogelijke neven- en vervolgfuncties.

Hoofdstuk 4 bevat de visie op het totaal en op de verschillende deelgebieden.

De visie wordt op onderdelen uitgewerkt in Hoofdstuk 5. Dit hoofdstuk is een eerste uitnodiging voor initiatieven.

De resultaten van de tafeltjesoverleggen zijn samengevat in hoofdstuk 6.



Hoofdstuk 2

Ruimtelijke situatie

Ontstaanswijze

De gemeente Ridderkerk ligt in wat vroeger het eiland van Riede of de Riederwaard heette: een van de samenstellende eilanden van het huidige eiland IJsselmonde, met daarin het plaatsje Riede.

De Riederwaard was al in de 11^e eeuw een op de zee veroverde kleipolder, ten westen van de veenpolder Alblasserwaard (waar de zee niet kwam).

De twee Waarden waren gescheiden door een smalle getijdenkreek, de Donkersloot (nu de Noord). De Waal, eveneens een vroegere getijdenkreek, was de scheiding tussen de Riederwaard en de Swijndrechtse Waard. In 1332 werd de Waal afgedamd. De 200 m lange Oosterdam verbond de Molendijk met de Veersedijk (de westerdam heet Heerjansdam). Na de afdamming kreeg de Pruimendijk de functie van zeedijk voor de Swijndrechtse Waard. De ingelanden van de Riederwaard werden aan de noordzijde beschermd door een kade - de huidige Oudelandseweg.

In de loop van de veertiende eeuw raakte de polder meermalen overstroomd. Na het herstel (1404) van de Molendijk, aan de oostzijde van de Riederwaard, werd het gebied opnieuw ingepolderd, in twee compartimenten, van elkaar gescheiden door de Lagendijk. Eerst kwam de polder Oud Reyerwaard boven water, enige decennia later de polder Nieuw Reyerwaard. In het plaatsje Riede werd een kerk gesticht: Ridderkerk.

De stedelijke groei, en de snelwegen hebben een groot deel van de oorspronkelijke polder ingenomen en gefragmenteerd.

Het buitengebied van Ridderkerk bestaat uit fragmenten van drie polders: de Crezéepolder en de polders Oud en Nieuw Reyerwaard.

De Crezéepolder (vroeger Buitengronden geheten) ligt in de voormalige 'uiterwaarden' van de Noord: voormalig buitendijks land.

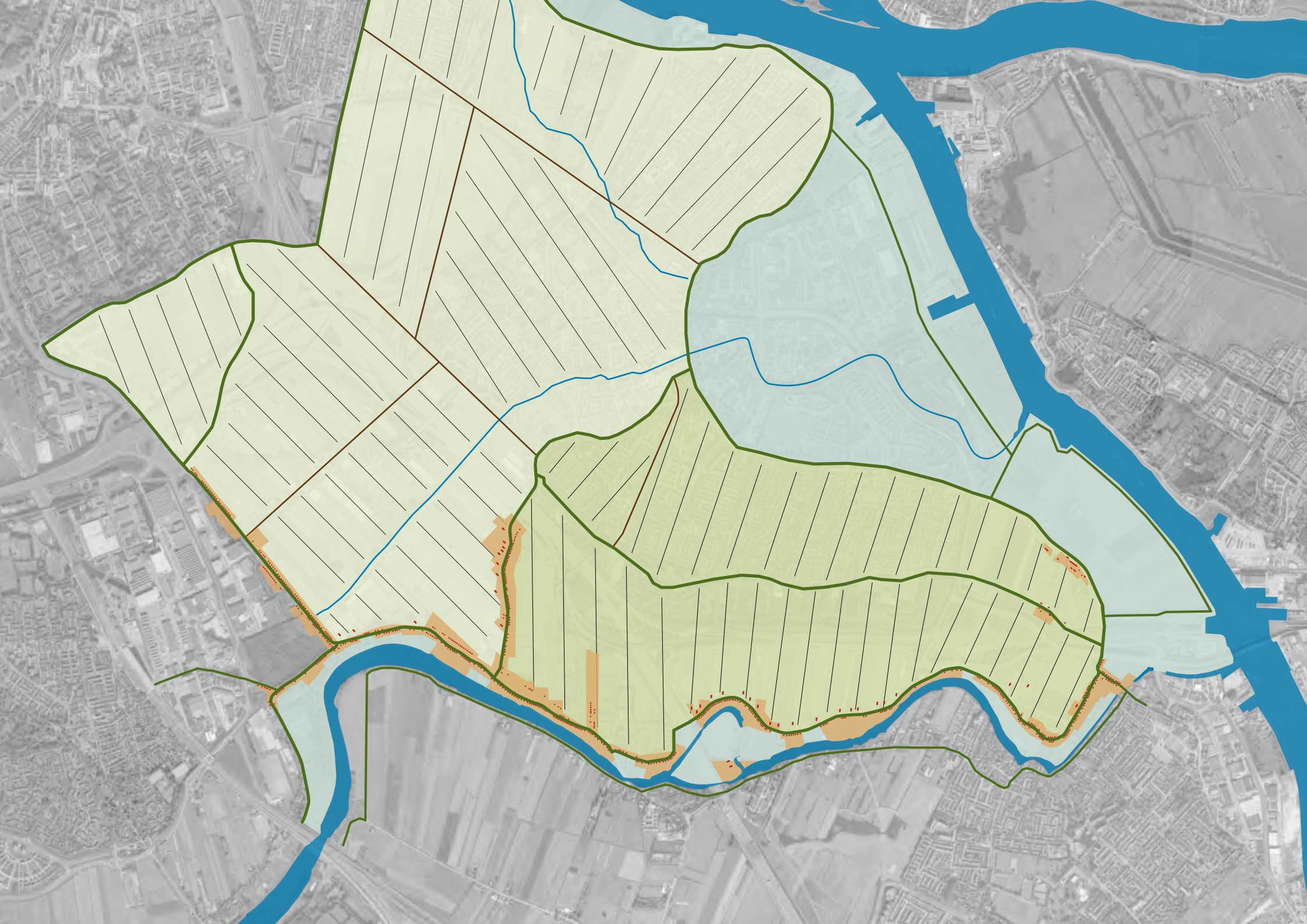
De polder Oud Reyerwaard werd omringd door de Molendijk in het oosten en noorden, de Lagendijk in het westen, en de Waaldijk/Pruimendijk in het zuiden. De Oudelandseweg (voorheen Oudelandsekade) deelde de polder in twee. De bewoning was van oudsher gehecht aan de aan de dijken ten noorden en ten zuiden van de polder; de Lagendijk ligt evenwijdig aan de verkavelingsrichting.

De polder Nieuw Reyerwaard wordt omringd door de Ringdijk in het noorden, de Waaldijk in het zuiden en Pieterseliedijk (thans Rijksstraatweg) in het westen. De westelijke grens in de gemeente Ridderkerk werd voorts gevormd door twee kaden, het Zevenbergsedijkje en de Bolnesserkade. De polder is ingedeeld in een aantal blokken met verschillende verkavelingsrichtingen. Ook hier hechtte de bebouwing zich van oudsher aan de dijken.

De polderrestanten bewaren het geheugen van de voormalige Riederwaard niet in hun maat en schaal, maar wel in hun structuur. De belangrijkste structuurcomponenten zijn de polderdijken en -kaden, de polderwegen die de blokken in de polder Nieuw Reyerwaard indelen, en de verkavelingsrichtingen in relatie tot de bebouwing.

Functie en beeld

De polderfragmenten zijn door de stad en de snelwegen van elkaar gescheiden tot afzonderlijke landschapseenheden, met een eigen, hybride karakter (deel, gevormd door de polder, deels door de stad).



Crezéepolder

De Crezéepolder vormt, samen met het polderrestant ten westen van de Oostmolendijk en het buurtschap Oude-Molen een betrekkelijk gaaf landelijk ensemble. Het decor aan de noordoostzijde is landelijk, het stedelijke decor aan de zuidwestzijde wordt gevormd door groen, waarvoor zich hier en daar kassen aftekenen. De ligging van Oude-Molen aan de binnenzijde en onderaan de dijk maakt het verschil tussen binnen- en buitendijks zichtbaar; de visuele opbouw van stad (west) naar open buitengebied (oost) ondersteunt dat. Dit gebied is vanuit Ridderkerk op korte afstand bereikbaar (zij het via een wat moeizaam getraceerde route). Van betekenis is, dat de openbare ruimte, van waaruit dit landschap waarneembaar is, twee verschillende panorama's biedt. Op de Molendijk is men middenin de open ruimte, en hoog; op de Oudelandse weg is men laag, en vormt de Molendijk een horizon (waarachter de open ruimte beleefbaar is).

Oud Reyerwaard

In het landschapsfragment bij Oostendam is de maat van de open polder relatief klein, en staat het landschapsbeeld vrijwel overal tegen de achtergrond van een stedelijk decor. De openbare ruimte ligt op de Pruiwendijk, van waaruit de openheid van het polderland slechts op enkele plaatsen zichtbaar is. De uiterwaard van de Waal is op veel plaatsen verdicht; aan de oostzijde door tuinen, aan de westzijde door kassen. De bebouwing aan de Pruiwendijk, het woonbuurtje (Tarwestraat e.o.), kassen (zowel in de polder als in de uiterwaard) en de goed zichtbare A15 dragen bij aan een stadsrandbeeld: half landelijk, half stedelijk. De Pruiwendijk zelf laat het beeld van de ontstaanswijze zien: de dijk is tweezijdig en relatief dicht bebouwd, waarbij de bebouwing aan de Waalzijde op dijkniveau staat (vluchthoogte) en aan de polderzijde onderaan de dijk. Het gebied is vanuit Ridderkerk niet op korte afstand of eenvoudig bereikbaar (wel vanuit Hendrik-Ido-Ambacht).

Het landschapsfragment tussen de Rotterdamse weg en de A16 is de resterende poldermaat iets groter. De visuele openheid wordt onderbroken door stroken kassen, die zich vanaf de openbare ruimte aan de Pruiwendijk uitstrekken, in de richting van de verkaveling. De verdichting in de uiterwaard is geringer dan nabij Hendrik-Ido-Ambacht; de Waal en de openheid van de polder ten zuiden (Sandelingen-Ambacht) spelen een grotere rol in het landschapsbeeld dan in het oostelijker gelegen polderfragment. Ook de A15 speelt, tegen een groene achtergrond (Oosterpark), een grote rol in het landschapsbeeld. De Pruiwendijk heeft een asymmetrisch profiel. Aan de polderzijde ligt en dijk-sloot en op enige afstand gelegen verspreide bebouwing; aan de zijde van de

Waal ligt de bebouwing hoog en direct aan de dijkweg. Nabij Rijsoord vormt de bebouwing een dicht lint van woonbebouwing, die de Waal en De Nes aan het oog onttrekt.

Tussen de A16 en de Geerlaan is het polderfragment vrijwel geheel verstedelijkt. De Pruiwendijk is een straat geworden, waarvan alleen de hoge ligging de afkomst laat zien.

Ten westen van de Geerlaan ligt een polderfragment van de polder Oud Reyerwaard, waarin de Waaldijk, met een asymmetrisch profiel, het vertrekpunt is van de verkavelingsrichting, en de Lagendijk, evenwijdig aan de verkavelingsrichting, herinnert aan de compartimentering van de Riederwaard bij de herinpoldering na 1404.

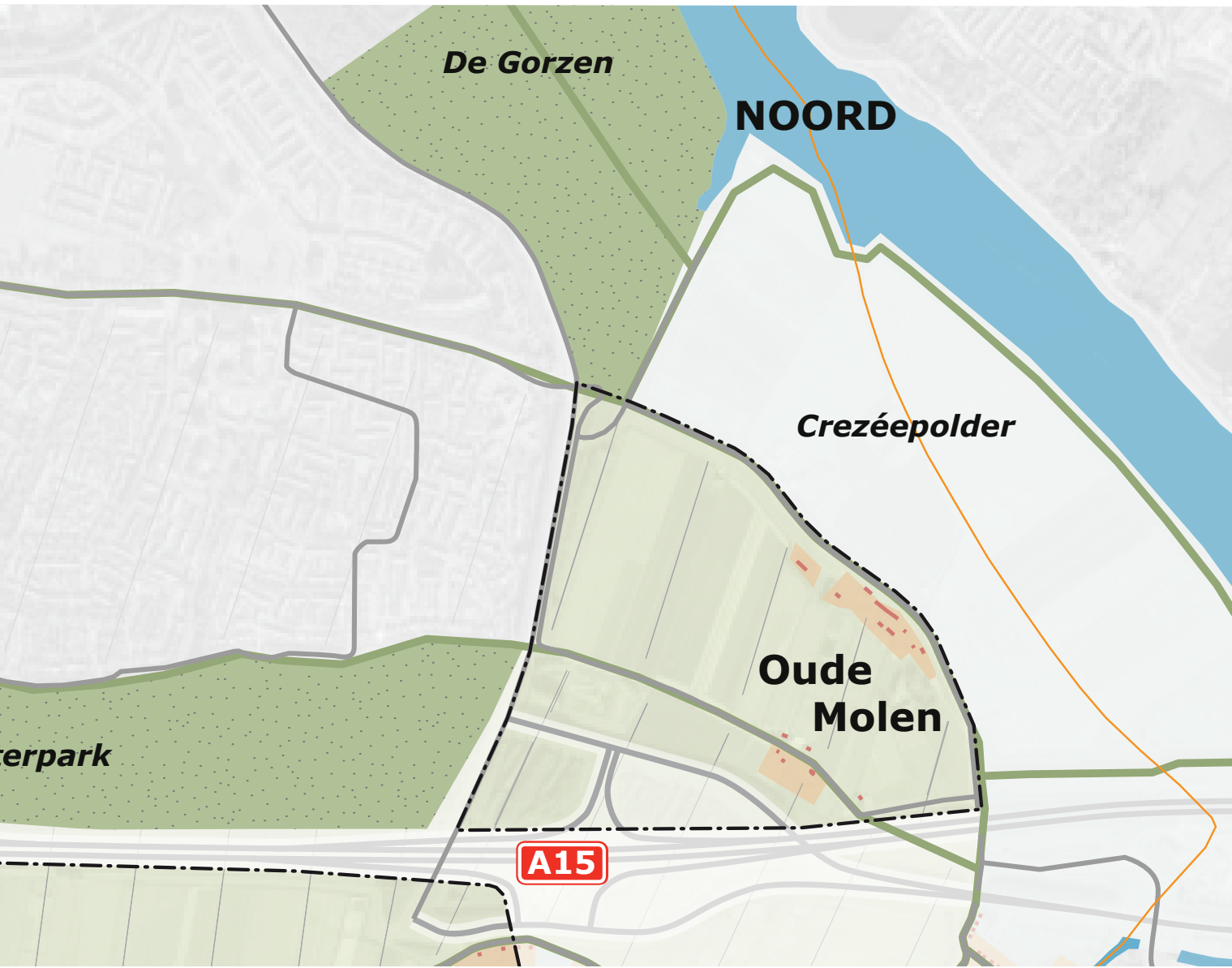
De Lagendijk heeft een asymmetrisch profiel. Aan de oostzijde staat de dichte en kleinschalige bebouwing dicht bij de weg, in een smalle strook met op een plaats een tweede lijn. Aan de westzijde staan de grotere gebouwen onderaan de dijk op de koppen van de schuin weglopende verkaveling.

Nieuw Reyerwaard

(Op de topografische kaart staat de polder ten westen van de Lagendijk als Oud Reyerwaard aangegeven; dit is een onderdeel van de voormalige polder Nieuw Reyerwaard, die na de oostelijke polder Oud Reyerwaard is heringepolderd.)

De verkavelingsrichting in het polderfragment ten westen van de Lagendijk geeft de poldergeschiedenis weer. De polder is vanaf de Lagendijk in blokken ingedeeld; daarom is de westzijde van de Lagendijk anders dan de oostzijde. De Blaakwetering is van oorsprong een kreek in de oude Riederwaard, die bij de inpoldering tot sloot is omgevormd; ook in de kern van Ridderkerk zijn delen ervan nog terug te vinden. Het beeld in dit polderdeel wordt sterk bepaald door kassen, die smalle doorzichten in de kavelrichting openlaten: een kassengebied met open ruimte daarin.

Ten noordoosten van de A16 ligt een fragment van de polder Nieuw Reyerwaard dat wordt doorsneden door de A38, de toegang tot Ridderkerk vanaf knooppunt Ridderkerk. Deze weg is met bomen beplant, en vormt een transparant scherm in een overigens relatief groot en open poldergebied. Bebouwing ontbreekt vrijwel, met uitzondering van enige kassen in het westelijk deel. Stedelijkheid is sterk bepalend in dit polderfragment: hoogspanningsleiding, snelweg, en de flats van Bolnes zijn duidelijk aanwezig; de rand wordt gevormd door stedelijke beplanting.



Crezéepolder

- Crezéepolder is een fragment van de open en laaggelegen uiterwaarden langs De Noord;
- De polder zal worden ontwikkeld tot natuurgebied;
- Het vormt samen met De Gorzen een groene stadsrandzone aan oostzijde gelegen op de overgang naar de Alblasserwaard.

Oude Molen

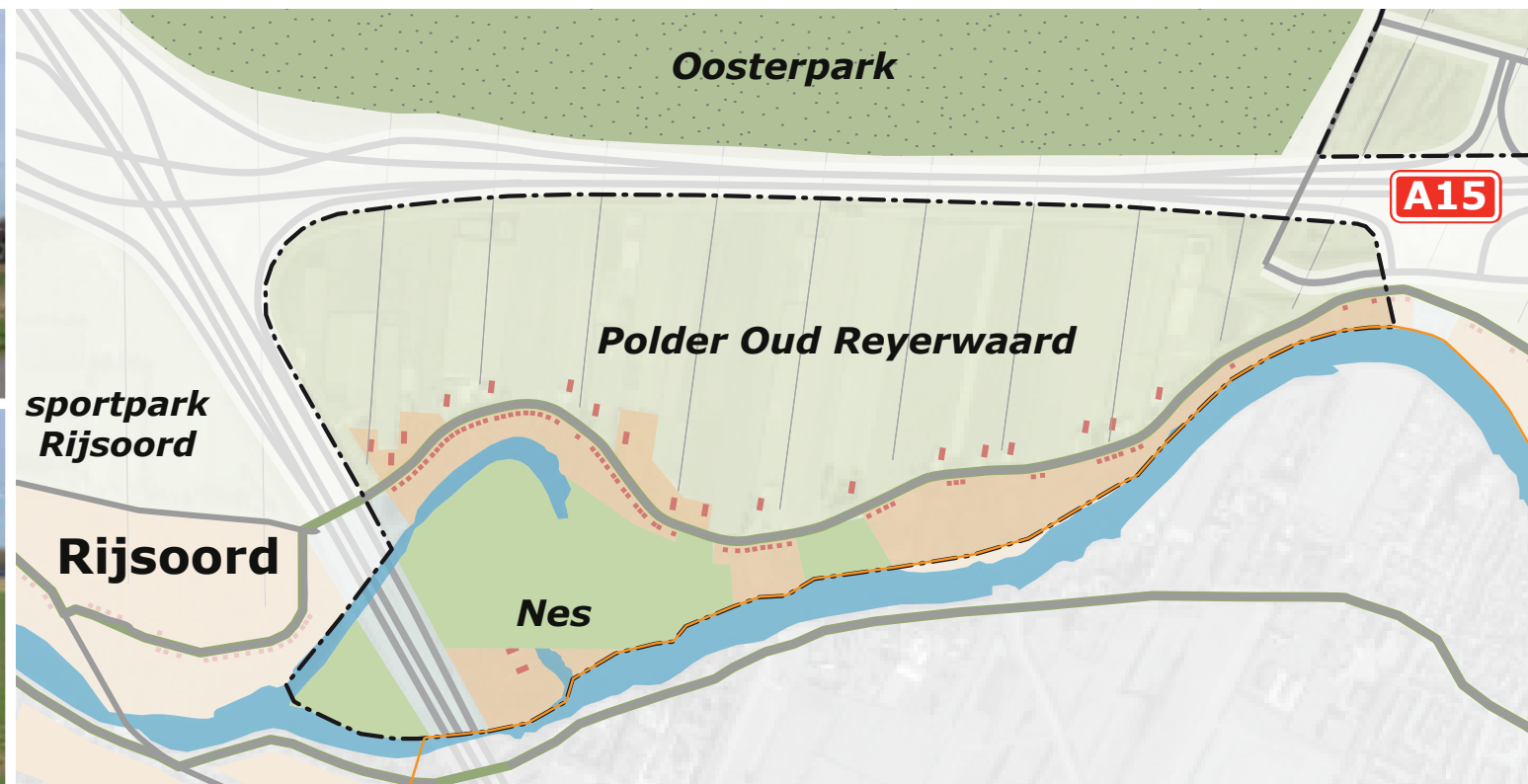
- Gebied Oude Molen is een ingesloten deel van de polder Oud Reyerwaard en wordt deels omringd door hoge dijklichamen;
- De Oudelande vormt de historische middenscheiding van dit deel van de polder;
- Het karakteristieke bebouwingslint Oude Molen vormt een besloten woongebied gelegen onder aan de Oostmolendijk;
- Ten westen ligt een volkstuinenstrook en ten zuiden ligt de A15.

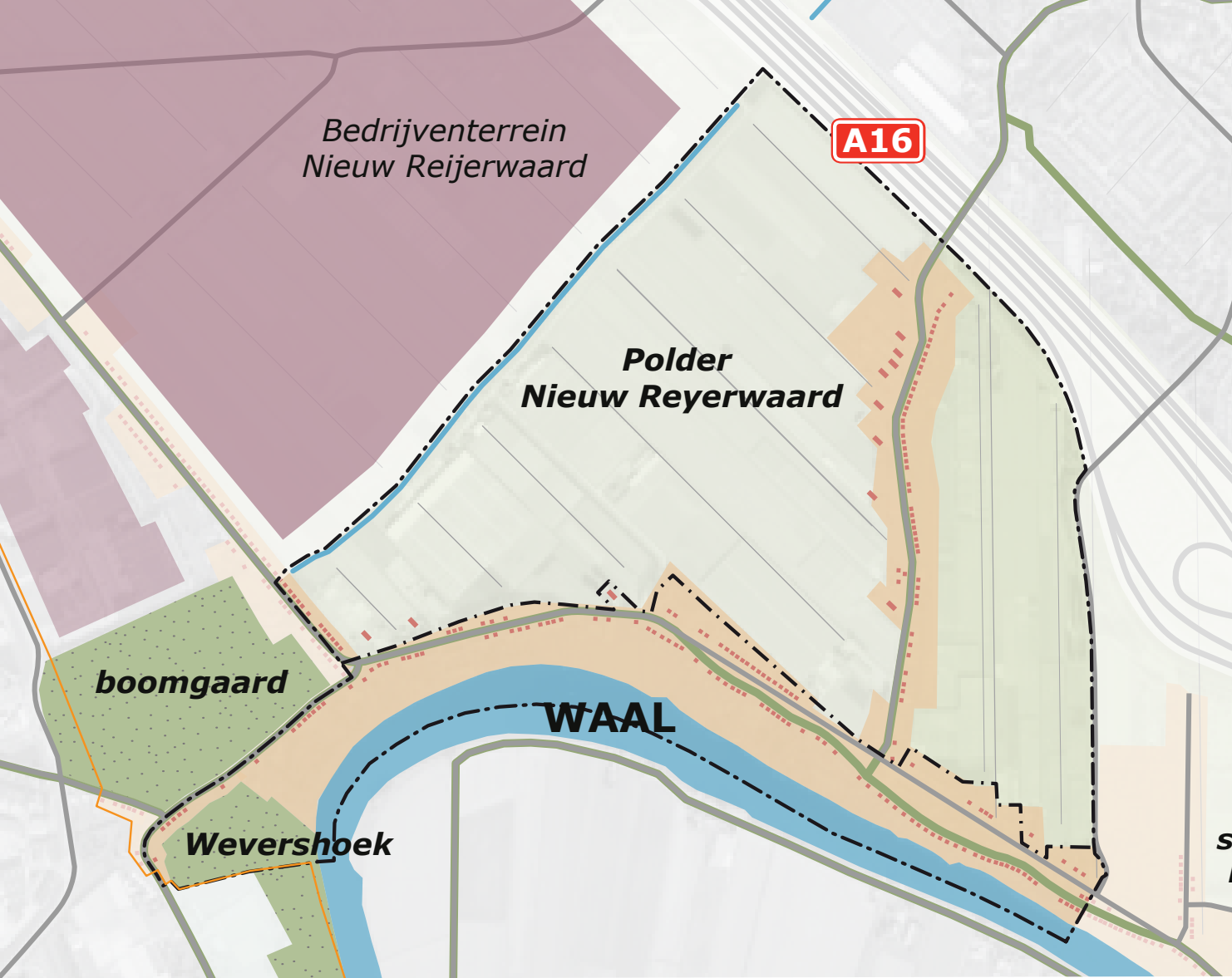




Polder Oud Reyerwaard

- Open polder waarbij akkers, graslanden, agrarische bebouwing en kassen elkaar afwisselen;
- De opzet van het gebied bestaat uit een vast stramien van smalle poldersloten die het gebied een kenmerkende opbouw geven;
- Vanaf de Pruimendijk zijn er doorzichten aanwezig over het open gebied en tussen de agrarische bebouwing door op de A15 en het achterliggende Oosterpark;
- Incidentele (agrarische) bebouwing is gesitueerd onder aan de dijk in het poldergebied;
- Dicht vrijwel aaneengesloten bebouwingslint langs de zuidzijde van de Pruimendijk afgewisseld met incidentele open grasvelden waarbij de Waal vanaf de dijk zichtbaar is;
- De graslanden van het natuurgebied de Nes langs de Waal liggen geïsoleerd en zijn niet toegankelijk.





Polder Oud Reyerwaard

- Ten westen van de Geerlaan ligt een fragment van de polder Oud Reyerwaard;
- Het noordelijk deel is open;
- Het zuidelijk deel ligt tegen de kern Rijsoord aan en bevat kassen.

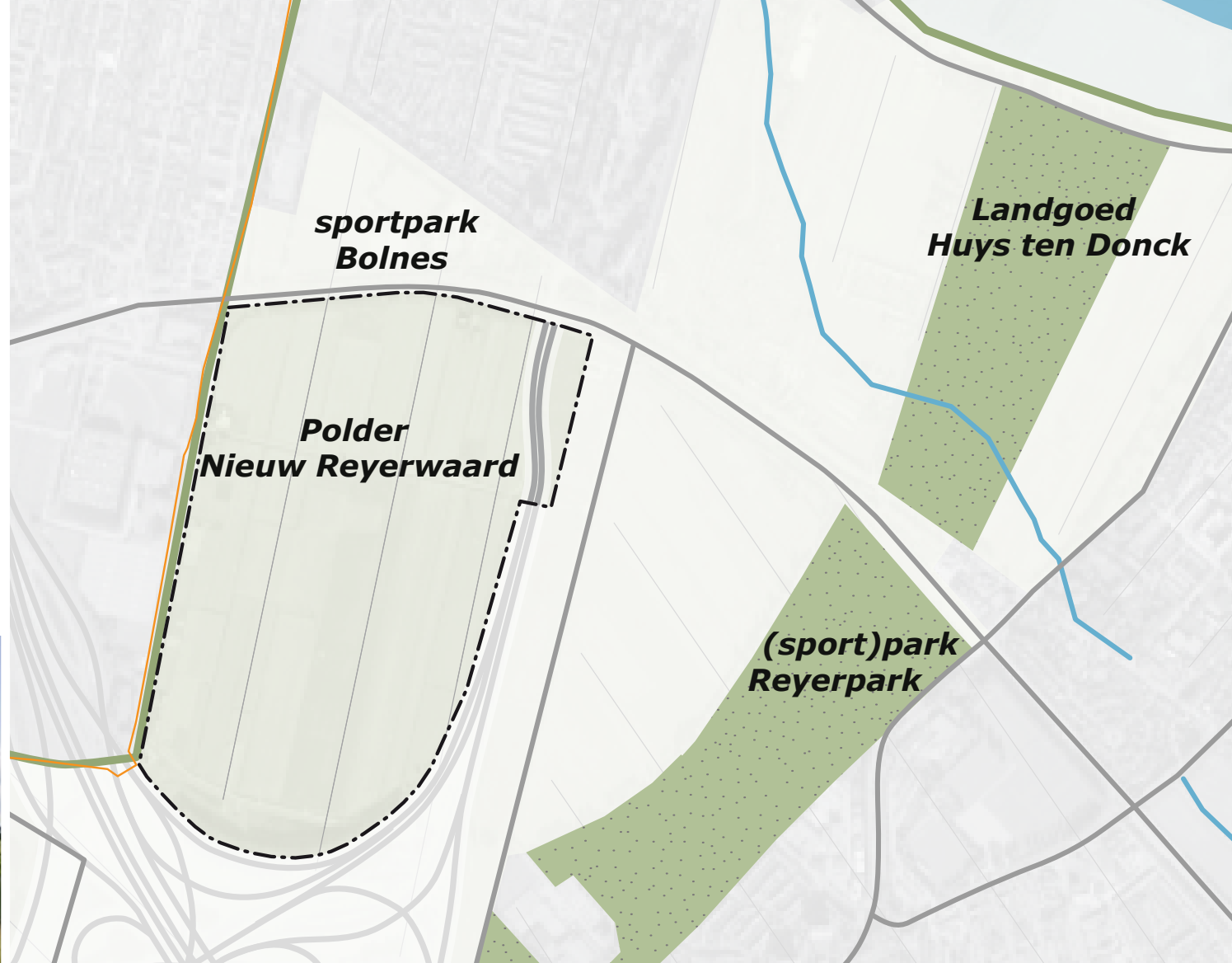
Polder Nieuw Reyerwaard Zuid

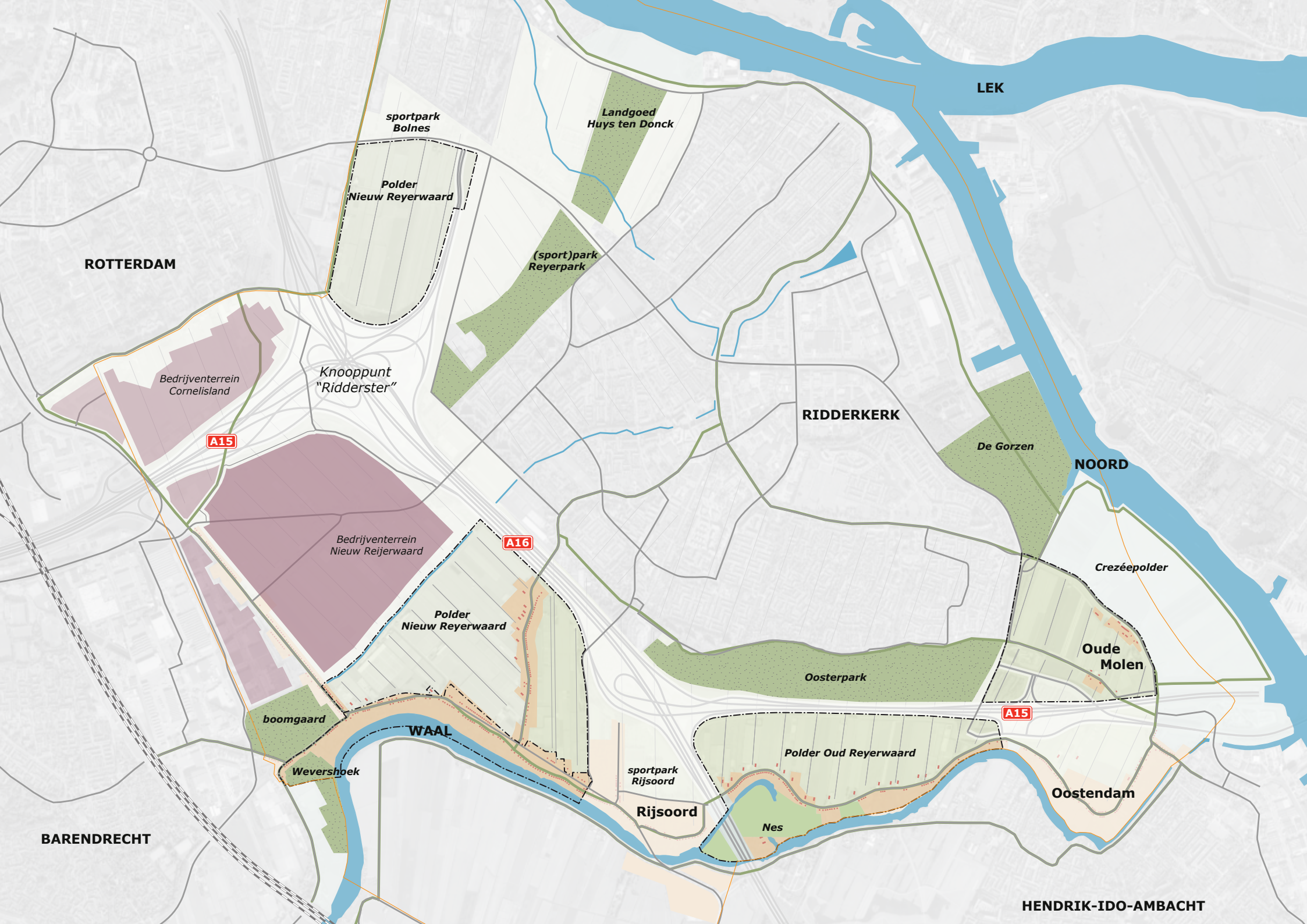
- Het glastuinbouwgebied in de polder Nieuw Reyerwaard wordt verder ontwikkeld;
- Het meest noordelijk deel gelegen in oksel A15 / A16 wordt getransformeerd tot het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard;
- De groen recreatieve gebieden (boomgaard en Wevershoek) zijn verbonden via de Blaakwetering met Ridderkerk;
- Fijnmazig langzaamverkeersnetwerk aanwezig langs de hoofdwegen.



Polder Nieuw Reyerwaard Noord/ Bolnes Zuid

- Geïsoleerd gelegen gebied aan de zuidoostrand van Rotterdam;
- De A15 en A16 vormen samen met knooppunt Ridderkerk forse verkeerskundige barrières;
- Open poldergebied bestaande uit akkers en grasland met glastuinbouw in de uiterste zuidwesthoek langs de Bolnesserkade;
- Ten oosten van de Kruisweg ligt de groene stadsrand van Ridderkerk waarvan het Reyerpark en Landgoed Huys ten Donck de belangrijke onderdelen zijn. Deze parken worden geflankeerd door kleinschalige open polderrestanten deels al ingericht tot extensief recreatiegebied, deels bestaande uit met graslanden en poldersloten.





ROTTERDAM

LEK

sportpark Bolnes

Landgoed Huys ten Donck

Polder Nieuw Reyerwaard

(sport)park Reyerpark

Bedrijventerrein Cornelisland

Knooppunt "Ridderster"

RIDDERKERK

De Gorzen

NOORD

A15

Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

A16

Crezépolder

Polder Nieuw Reyerwaard

Oosterpark

Oude Molen

boomgaard

WAAL

A15

Wevershoek

sportpark Rijsoord

Polder Oud Reyerwaard

Oostendam

BARENDRECHT

Rijsoord

Nes

HENDRIK-IDO-AMBACHT

Hoofdstuk 3

Huidige situatie

Landbouw

De landbouw in Ridderkerk wordt gekenmerkt door de zogenaamde 'Barendrechtse teelt'. Dit bedrijfstype bestaat uit een de teelt van (zomer)groenten in de volle grond en onder glas. Het aantal bedrijven van het Barendrechtse type binnen de gemeente is vanaf 2000 sterk afgenomen. Ook heeft er een verschuiving plaatsgevonden van het areaal dat in gebruik is voor de vol-legrondsteelt en de glasteelt. De teelt van groenten in de volle grond is veel sterker afgenomen dan de teelt van groenten onder glas.

In de onderstaande tabel is de verdeling van de agrarische bedrijven over de hoofdbedrijfstypen in de gemeente Ridderkerk weergegeven (volgens de in-deling van het CBS).

Aantal landbouwbedrijven in Ridderkerk		2000	2010	2011
landbouwbedrijven, totaal	landbouwbedrijven, totaal	99	74	72
Akkerbouw	Akkerbouwgroenten	18	3	3
Akkerbouw	Granen	27	16	17
Akkerbouw	Braak	30	4	5
Tuinbouw open grond	Fruit open grond	2	1	1
Tuinbouw open grond	Tuinbouwgroenten	57	27	23
Tuinbouw onder glas	Fruit onder glas	-	-	-
Tuinbouw onder glas	Glasgroenten	68	48	46
Graasdieren	Rundvee	5	-	1
Graasdieren	Geiten	5	4	5
Hokdieren	Varkens	-	-	-
Hokdieren	Kippen	-	-	-

Bron: CBS, Statline, juni 2012

Het buitengebied van Ridderkerk biedt kansen voor het voortbestaan van de 'Barendrechtse teelt'. De bedrijven profiteren van de nabijheid van het Agro-logistieke centrum in Barendrecht. Tevens voorzien de bedrijven in een nichemarkt waardoor het buitengebied van Ridderkerk een centrumfunctie inneemt ten aanzien van de teelt van bladgewassen.

Aan de andere kant wordt het areaal dat beschikbaar is voor deze teeltvorm bedreigd door de grote ruimtedruk in IJsselmonde. Diverse gebruiksfuncties leggen claims op de ruimte waardoor er minder ruimte beschikbaar is voor met name de glastuinbouw. Uitbreiding van de glastuinbouw wordt verder nog beperkt door het huidige provinciale planologische regime en de steeds strengere milieueisen.

Ontwikkelingen in de landbouw

Het platteland is aan grote verandering onderhevig. De volgende trends geven dat weer:

Schaalvergroting

Om aan de gevolgen van het markt- en prijsbeleid van de Europese Unie het hoofd te kunnen bieden en aan de steeds strengere milieueisen te kunnen vol-doen, is schaalvergroting ook in de grondgebonden landbouw noodzakelijk. Schaalvergroting qua bedrijfsoppervlakte leidt overigens ook vaak tot schaal-vergroting qua bedrijfsbebauwing.

Specialisatie/ intensivering

Intensivering van de grondgebonden landbouw is mogelijk in de richting van de glastuinbouw. Door de schaarse ruimte zijn hier met name specifieke hoog-waardige producten rendabel.

Specialisatie (verdieping) in de vorm van het produceren van streekeigen, kwaliteits- en/of biologische producten kan eveneens voor enkele bedrijven een mogelijkheid zijn het inkomen aan te vullen.

activiteit	toelichting/enkele voorbeelden (indien van toepassing)
agraris	
'Barendrechtste' teelt, sierteelt, fruitteelt	
pot- en containerteelt	pot- en containerteelt is het kweken van planten/boompjes in potten op een gesloten bed-ondergrond of een open bed-ondergrond met drainage. Vaak wordt pot- en containerteelt gecombineerd met de teelt in glas of boogkassen.
akker- en vollegrondstuinbouw	
vleesvee/'exotisch' vee	
geitenboerderij	
forellen/koikarpers kwekerij	
productiebos	
kerstboomadoptie	mensen zoeken een kerstboom uit, spitten hem zelf uit, nemen hem mee en brengen hem na Kerstmis weer terug.
stadslandbouw	produceren van agrarische producten in en rond het stedelijk gebied met als doel bewustzijn kweken voor de herkomst van voedsel, het eetgedrag verbeteren en het in staat te stellen bewoners iets positiefs bij te dragen aan de buurt.
proeftuin/ pluktuin	agrariërs in de nabijheid van de stad krijgen nieuwe economische perspectieven door de afzet van hun producten en diensten aan stedelingen. Terwijl stedelingen zicht bewuster worden van de betekenis van het platteland. Tevens worden er projecten gestart op het gebied van onderwijs, educatie en kennisdeling.
agraris	
agraris verwante bedrijfsactiviteiten	
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	zoals zuivel, eieren, groenten, fruit, noten, kruiden, bier, wijn; bijvoorbeeld de Groene Hart Landwinkels; indien naast eigen producten ook agrarische producten van derden worden verkocht, is sprake van verkoop van agrarische producten
agraris	transport- en opslag van agrarische producten, koelhuizen
agraris	mechanisatiebedrijf, het verlenen van diensten, het toeleveren van zaai- en pootgoed, gewasbeschermingsmiddelen, machines aan agrarische bedrijven inclusief verhuur van machines
agraris	het be- en verwerken van agrarische producten (bijv. wassen, schillen, snijden). Het verpakken van agrarische producten voor de verkoop.
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	meer dan de reguliere opslag van producten ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering, dus ook opslag van agrarische producten van andere agrariërs
agraris	
kassenbouw, glashandel	
veehandelsbedrijf, africhtingsbedrijf voor paarden, foeragehandel, paardenhandel	
veearts/ hoefsmederij	
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij
biomassavergisting/ warmtetransport	door het vergisten van biomassa wordt organische stof afgebroken en omgezet in biogas. Dit gas kan als brandstof worden gebruikt voor een wkk, waarbij elektriciteit en warmte geproduceerd wordt. Het biogas kan ook gereinigd worden tot aardgaskwaliteit en aan het aardgasnetwerk worden toegevoegd. Levering van warmte door de glastuinbouw aan bijvoorbeeld woningen, waardoor een belangrijke hoeveelheid fossiele brandstof wordt gespaard en een reductie van de CO ₂ -emissie wordt gerealiseerd.
agraris	zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke

activiteit	toelichting/enkele voorbeelden (indien van toepassing)
blauwe diensten	in het kader van duurzaam waterbeheer, tegen betaling toestaan van het onder water laten lopen van land als calamiteitenberging of het gebruik van land als baggerdepot
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten	
hoveniersbedrijf, tuincentrum (geen bouwmarkt)	
opslag en stalling van niet-agrarische producten	zoals boten en/of caravans
overige bedrijven	in het kader van voorkomen van milieuhinder, kan een onderscheid worden gemaakt tussen bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 (kleine aannemerijen, IT-bedrijfjes, verhuur opslagruimten) uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2007) en hogere categorieën (transportbedrijven, metaalbewerkings-bedrijven, autosloperijen/-spuiterij)
zonne-/windenergie	
verkoop antiek/brocante/oude bouwmaterialen/openhaard hout	
hondenfokkerij/-kennel, dierenpension	
paardenpension/-stalling, manege	
vergaderuimten/congresfaciliteiten	
recreatieve functies/agrotoerisme	
kinderboerderij	
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsverhuur	
wandel-, fiets- of ruiterpaden over het boerenland	
kleinschalige horecagelegenheid	theeschenkerij, wijnproeverij, boerderijcafé, restaurant
bed & breakfast/ recreatief nachtverblijf	
kamperen bij de boer/ kampeerboerderij	kleinschalige kampeerterreinen (max. 25 toeristische standplaatsen) met beperkte voorzieningen/ natuur- en milieukampen, groepsaccommodatie
'boeren'jachtaven	mogelijkheid voor aanleggen boten en overnachting
survivalactiviteiten, excursiebedrijf, poldersport, boerengolf	activiteiten in de open lucht gericht op teambuilding zoals
ballonvaart	
golfsbaan	
evenementen	
wellness	spa-, sauna-, beauty- en ontspanningsfaciliteiten
(water)speeltuín/-bos	
museum/tentoonstellingsruimte/atelier/galerie	zoals een landbouwmuseum, beeldentuin
sociaal/ maatschappelijk	
resocialisatie, therapie (koeknuffelen)	
kinderopvang	
zorgboerderij	
natuur- en milieueducatie rondleidingen	zoals een skybox in een stal, bezoekboerderijen
meditatie-/beziensruimten	

Deeltijdlandbouw

Ondernemers kunnen, behalve het uitoefenen van nevenactiviteiten op eigen erf, ook besluiten om elders arbeid tegen betaling te verrichten. Het inkomen hoeft dan niet alleen meer uit het agrarisch bedrijf gehaald te worden. Deze vorm van inkomensverbreding biedt overigens ook weer meer mogelijkheden voor een extensievere bedrijfsvoering en voor het verweven van landbouw en natuur. De ligging van het plangebied in het hart van de randstad met veel werkgelegenheid maakt deze optie zeer reëel. Vaak blijkt dit zelfs financieel aantrekkelijker dan verbreding van de bedrijfsvoering.

Verbreiding

Gezien de beperkte mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering, kan het verbreden van de agrarische bedrijfsvoering met neventakken kansen bieden om de hoofdtak te ondersteunen. De neventakken kunnen betrekking hebben op onder andere natuur en landschap, toerisme, educatie en zorg.

Bedrijfsbeëindiging, Vrijkomende Agrarisch Bebouwing (VAB)

De laatste decennia neemt het aantal agrarische bedrijven in Nederland met 2 à 3% per jaar af. Zoals overal zal ook in de gemeente Ridderkerk het aantal agrarische bedrijven afnemen. De vrijkomende bebouwing is voor een grote diversiteit aan functies aantrekkelijk. Deze aantrekkingskracht heeft verschillende oorzaken:

- voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn vaak geschikt voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, recreatie of horeca;
- goedkope vestigingslocatie (vergeleken met bijvoorbeeld bedrijventerreinen);
- ligging in de directe nabijheid van grootstedelijke agglomeraties;
- situering in een landschappelijke en cultuurhistorisch interessante omgeving met de mogelijkheid van landelijk wonen;
- veel meer ruimte ('vrijheid') en minder milieubelemmeringen dan in stedelijke gebieden.

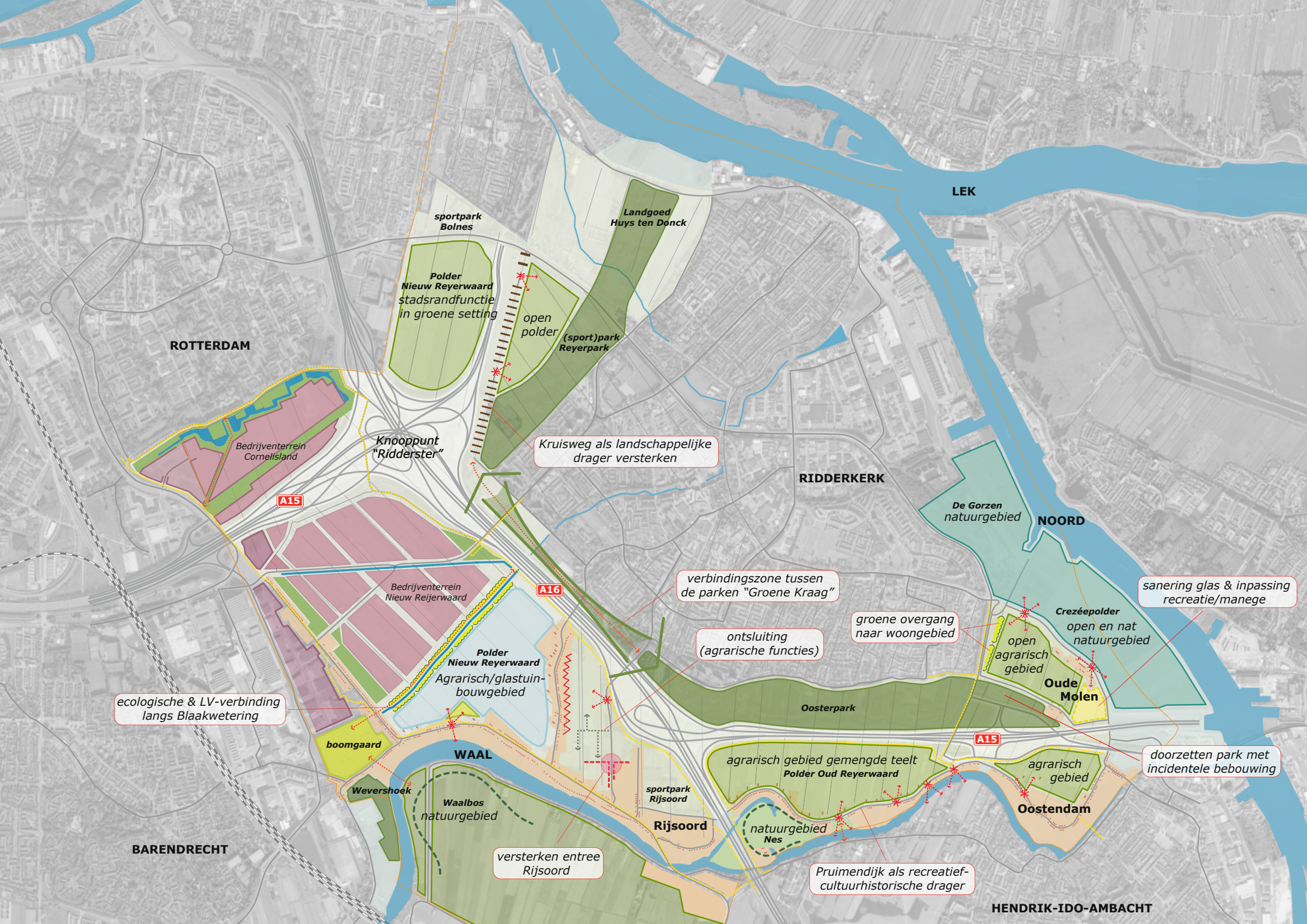
In de VAB's dienen alleen functies te worden toegelaten die geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving. Bij overlast kan gedacht worden aan verrommeling, extra verkeer, lawaai en andere milieubelasting waar de omgeving hinder van kan ondervinden.

Overige functies

De nabijheid van de stad en toch de ruimtelijke ligging in een groen gebied maakt het buitengebied van Ridderkerk tevens een aantrekkelijk woongebied. Langs de Pruiwendijk, de Lagendijk en de Rijksweg ligt een groot aantal burgerwoningen. De combinatie van grote agrarische bedrijven en burgerwoningen langs de dijken zorgt voor een grote druk op de infrastructuur. Mede gezien het feit dat de weg gebruikt wordt door veel modaliteiten (fietsers, ruiters, vrachtverkeer en woon-werkverkeer).

Aan de Pruiwendijk en de Lagendijk ligt ook een aantal niet-agrarische bedrijven, zoals een hovenier (incl. verkoop tuinmaterialen, een tuincentrum en een loonbedrijf. Langs de Rijksweg ligt nog een horecabedrijf. Het buitengebied vormt voor deze bedrijven ook een aantrekkelijke vestigingsplaats, gezien de nabijheid van de stad en de nog beschikbare ruimte op (voormalige) agrarische percelen. De infrastructuur is niet ingericht op het verwerken van grote hoeveelheden (zwaar)verkeer en een toename van de parkeerdruk kan langs de bestaande infrastructuur niet worden opgevangen.

Een deel van de agrarische gronden is in gebruik voor het houden van paarden. Langs de Pruiwendijk ligt een manege en langs de Kruisweg worden de gronden gebruikt voor het weiden van de paarden van de manege in het Reyerspark en in polder Oude Molen ligt een paardenpension. Daarnaast worden er op verscheidene locaties paarden gehouden bij particuliere woningen.



ROTTERDAM

LEK

sportpark Bolnes

Landgoed Huys ten Donck

Polder Nieuw Reyerwaard
stadsrandfunctie
in groene setting

open polder
(sport)park Reyerpark

Knooppunt
"Ridderster"

Kruisweg als landschappelijke
drager versterken

RIDDERKERK

De Gorzen
natuurgebied

NOORD

Bedrijventerrein
Cornelisland

A15

Bedrijventerrein
Nieuw Reijerwaard

A16

verbindingszone tussen
de parken "Groene Kraag"

groene overgang
naar woongebied

sanering glas & inpassing
recreatie/manege

Polder
Nieuw Reyerwaard

Agrarisch/glastuin-
bouwgebied

ontsluiting
(agrarische functies)

open
agrarisch
gebied

Crezéepolder
open en nat
natuurgebied

ecologische & LV-verbinding
langs Blaakwetering

boomgaard

WAAL

A15

Oosterpark

Oude
Molen

doorzetten park met
incidentele bebouwing

BARENDRECHT

Wevershoek

Waalbos
natuurgebied

sportpark
Rijsoord

agrarisch gebied gemengde teelt
Polder Oud Reyerwaard

natuurgebied
Nes

agrarisch
gebied

Oostendam

versterken entree
Rijsoord

Pruimendijk als recreatief-
cultuurhistorische drager

HENDRIK-IDO-AMBACHT

Hoofdstuk 4

Visie

Groene Kraag

De zuid en westrand van Ridderkerk worden omzoomd door een robuuste groene stadsrandzone. De zuidwestelijke zone langs de A16 vormt hierin een ontbrekende schakel. Streven is om het Oosterpark te verbinden met Reyerpark en Landgoed Huys ten Donck waardoor zowel een ecologische als een recreatieve kraag ontstaat rondom Ridderkerk. Deze verbinding loopt door naar de Crezéepolder die getransformeerd zal worden tot nat natuurgebied in de uiterwaard langs de Noord. Deze rand vormt de groene omlijsting van Ridderkerk.

Vanuit de groene kraag kan de stadsrand gehecht worden met het omliggende buitengebied. De Blaakwetering vormt daarbij een belangrijke schakel als waardevolle ecologische verbindingen en belangrijke langzaamverkeersroute. Deze centrale as doorkruist de polder Nieuw Reyerwaard en sluit aan via de boomgaard op de Wevershoek en het Waalbos.

Open Polders

De doorzichten in de open polders en het meanderende water van de Waal zijn belangrijke aanknopingspunten om de toeristisch-recreatieve structuur vorm te geven. Het weidse zicht over de open polders vanaf de Pruimendijk en de verschillende fraaie doorzichten tussen de historische lintbebouwing op de Waal dienen zo veel mogelijk in stand te blijven. De Pruimendijk vormt door het slingerende verloop en de hogere ligging een attractieve route tussen het karakteristieke open polderlandschap en het kleinschalige landschap langs de Waal. De bestaande graslanden tussen de bebouwing vormen openingen in het overwegend gesloten bebouwingslint waardoor naast zicht op het water ook een verbinding (brug/pont/vlot) gemaakt zou kunnen worden met het gebied aan de overzijde langs de Waalweg/Achterambachtseweg en het toekomstige natuurgebied Waalbos.

Ingezet wordt op het open en aantrekkelijk houden van het landschap door bestaande doorzichten te behouden. Dit sluit tevens aan bij de ambities uit het Gebiedsprofiel IJsselmonde (eindconcept 8 februari 2013). Voor het zee-kleipolderlandschap is hierin de volgende ambitie opgenomen: *'Behoud van open karakter van de polders door behouden van zichtrelaties tussen landmarks, zoals kerktorens, en polderranden.'*

Deltapoort, waar het buitengebied van Ridderkerk onderdeel van uit maakt, fungeert als onderdeel van het stedelijk netwerk van de Rotterdamse regio en de regio Drechtsteden. In de gebiedsvisie Deltapoort wordt de ontwikkelingsrichting voor Deltapoort voor de periode tot 2025 beschreven. Belangrijke doelstelling uit deze visie is het recreatief aantrekkelijker, toegankelijker en bruikbaar maken van het landschap. Verbindingen voor auto en openbaar vervoer, waterverbindingen en het langzaam verkeersnetwerk zijn daarbij van groot belang: het zijn de haarvaten van deze netwerkstad. De gebiedsvisie bepleit ruime aandacht voor verbetering van de routing voor het langzaam verkeer, het vervoer over water en verknoping met het OV en de auto invalswegen (in de vorm van recreatieve knooppunten, lokaal en regionaal van karakter). Het netwerk moet plaats bieden aan heel verschillende modaliteiten en gebruikersgroepen zoals wandelaars, ruiters, kanoërs, skaters, recreatieve fietsers, racefietsers, forenzen en waterrecreanten.

In aansluiting op de Gebiedsvisie Deltapoort wordt in deze visie ruimte geboden voor recreatie in de vorm van kleinschalige recreatieve ontwikkelingen (bijv. in relatie met de agrarische bedrijfsvoering) en wandel- en/of ruiterspaden. Een compleet fijnmazig langzaamverkeersnetwerk kan de verschillende gebieden onderling met elkaar verbinden.

Ontwikkeling bedrijvigheid

De noordelijke gebieden in aansluiting op de gemeenten Barendrecht en Rotterdam bieden meer kansen voor bedrijfsmatige ontwikkelingen. Zo wordt het bedrijventerrein Cornelisland gelegen ten noorden van de A15 de komende jaren, in samenhang met het aansluitende Barendrechtse deel, verder ontwikkeld. Ook het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard ten zuiden van de A15 zal worden getransformeerd tot duurzaam bedrijventerrein. Het aansluitende deel ten zuiden van de Blaakwetering zal verder ontwikkeld worden tot duurzaam glastuinbouwgebied.

Enkele agrarische bedrijven vragen om meer ruimte voor hun kassen die liggen buiten het glasconcentratiegebied. De insteek is dat glas thuishoort in het concentratiegebied. Dit is ook naar voren gekomen uit het programma Delta-poort waar het saneren van glas een belangrijk onderdeel van is. Uitbreiding in de gebieden buiten het concentratiegebied is strijdig met het provinciale beleid. Per bedrijf kan worden gekeken of er een maatwerkoplossing mogelijk is die geen grote landschappelijke impact heeft. Per deelgebied is beschreven wat gewenst of mogelijk is.

De agrarische bestemming zal veelal verruimd worden om ook andere activiteiten toe te staan. Hierdoor kunnen agrarische bedrijven extra inkomsten genereren. Daarnaast kunnen deze nieuwe functies het gebied in recreatief opzicht aantrekkelijker maken. Het meest noordelijk deel van de polder Nieuw Reijerwaard (Bolnes Zuid) gelegen langs de Bolnesserkade kan worden ontwikkeld tot dynamische stadsrandzone. Gedacht wordt aan een 'attractie' op regionaal niveau in een groene setting.

Visie per deelgebied

Het buitengebied van Ridderkerk bestaat niet uit een groot aaneengesloten open agrarisch gebied, maar wordt gekenmerkt door relatief kleine, besloten agrarische gebieden met ieder een afzonderlijk karakter en (agrarische) potentie. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische bedrijven per deelgebied sluiten aan bij de landelijke trends in de agrarische sector nl. specialisatie, schaalvergroting of verbreding. Onderstaand wordt voor elk van de deelgebieden een ruimtelijk toekomstbeeld en perspectief geschetst in samenhang met de aanwezige agrarische potenties.

Oude Molen

De polder Oude Molen is een kleinschalig agrarisch gebied ten oosten van Ridderkerk. Het gebied wordt omsloten door de Oostmolendijk en de Oudelande. De gronden zijn overwegend in gebruik voor akkerbouw. In de meest oostelijk hoek van de polder staat een aantal glasopstanden. Beeldbepalend voor de polder is de openheid én de kleine woonkern Oude-Molen. Deze woonkern kent al een lange geschiedenis in de polder. De woningen in de kern zijn echter in de afgelopen periode vervangen door nieuwe exemplaren van weinig historische waarde.

Vanwege de verhoogde ligging van de Oostmolendijk, het geluidscherm langs de A15 en de groene afscherming langs de Rotterdamseweg (volkstuintencomplex) heeft deze polder een besloten uitstraling en wordt de omvang van de polder kleiner ervaren dan die in de werkelijkheid is. De agrarische sector heeft in deze polder weinig tot geen toekomst. Er zal op termijn sprake zijn van bedrijfsbeëindiging of een hobbymatige uitoefening van de agrarische functie.

Het middendeel van de polder dient open te blijven. Er zijn plannen om een deel van het glas in het gebied te slopen waarmee, i.s.m. de beoogde natuurontwikkeling in de Crezéepolder en de ligging van de uitloper van de 'Groene Kraag' langs de doorgetrokken bosstrook vanuit het Oosterpark, de toeristisch-recreatieve waarde van het gebied vergroot wordt door o.a. een nieuw paardenpension met recreatieve functies (zoals Bed&Breakfast, vergaderruimte) te ontwikkelen.

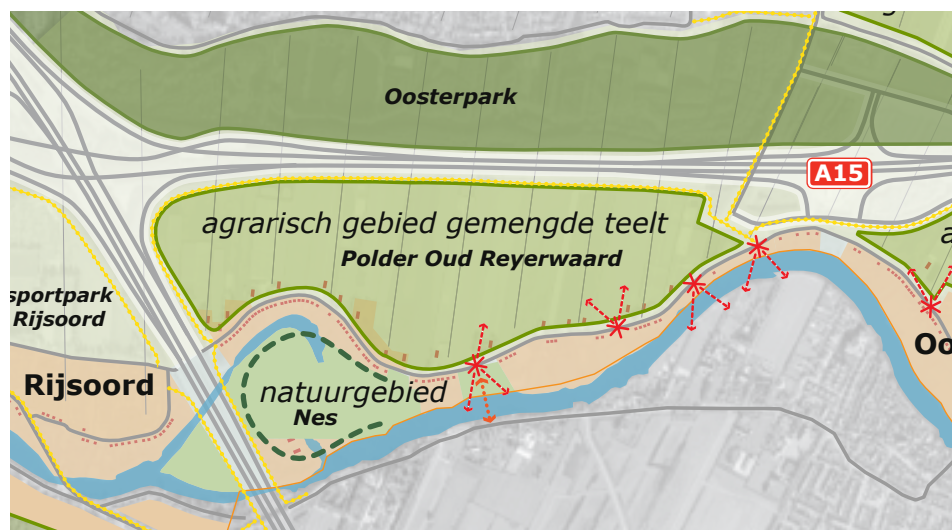


Polder Oud Reyerwaard

In de polder Oud Reyerwaard ligt, ingeklemd tussen de A15 en de Pruimendijk, een aantal agrarische bedrijven gericht op de teelt van (blad)gewassen en klein, zacht fruit zowel in open grond als in de kas. Het voortbestaan van deze bedrijven wordt bemoeilijkt door de beperkte aanwezigheid van gronden en de beperkte mogelijkheid voor het uitbreiden van de glasopstanden.

Aan de zuidzijde van Pruimendijk wordt de woonfunctie gecombineerd met kleinschalige recreatieve en bedrijfsmatige functies (zoals paardenhouderij, theetuin en een timmer- en aannemersbedrijf). Daarbij dienen de doorzichten op de Waal te worden gehandhaafd en mogelijk zelfs versterkt.

Gezien de beperkingen voor de agrarische bedrijven ligt een ontwikkeling richting specialisatie en verbreding voor de hand. Gezien de nabijheid van de stad kunnen agrarische bedrijven zich toelagen op een verbreding van het agrarische bedrijf met recreatieve of maatschappelijke activiteiten zoals een thee-, pluk- of proeftuin, een bed and breakfast, kinderopvang of een zorgboerderij. Daarnaast kunnen bedrijven zich, gezien de beperkte hoeveelheid agrarische gronden, toelagen op een meer duurzame vorm van produceren (biologische producten) of op een hele specialistische teeltvorm. Bij deze ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van waardevolle doorzichten over de polder op het achterliggende gebied.

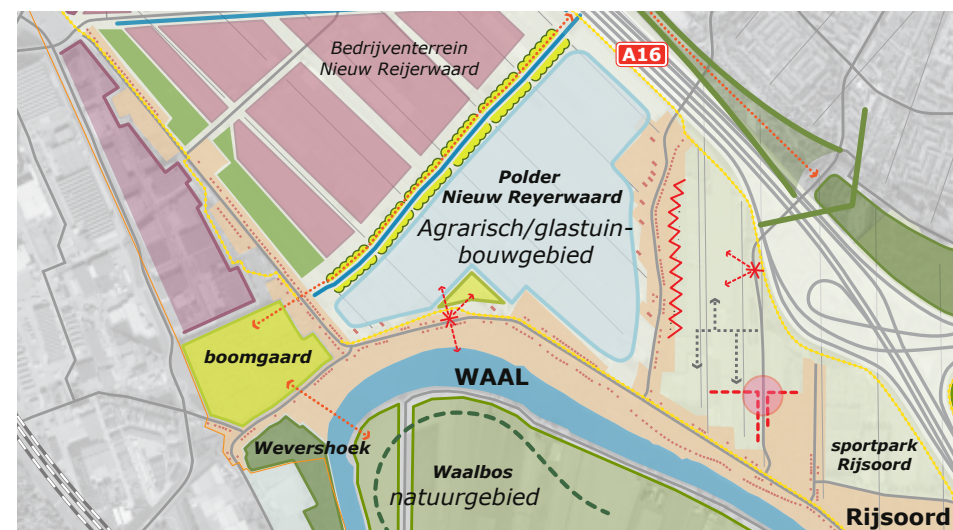


Rijsoord / Geerlaan West

De agrarische gronden ten westen van de Geerlaan zijn deels in gebruik voor akkerbouw en glastuinbouw. De aanwezige glasopstanden zijn deels verouderd en deels niet meer in gebruik. De agrarische bedrijven worden ontsloten vanaf de Rijksweg of de Lagendijk. Voor deze polder geldt dat de agrarische bedrijven geen of weinig ontwikkelingsmogelijkheden hebben, waardoor de agrarische functie waarschijnlijk zal afnemen. Dit kan tot gevolg hebben dat de kassen leeg komen te staan en in gebruik worden genomen voor (ongewenste) nieuwe functies.

De polder biedt in potentie ruimte voor een enkel modern agrarisch bedrijf (schaalvergroting) met een groot areaal aan kassen. De ontsluiting vanaf de Rijksweg is echter niet optimaal. Een ontsluiting vanaf de Geerlaan is bij een herontwikkeling van de polder gewenst en logisch. Omdat dit gebied buiten het glastuinbouwconcentratiegebied valt is ontwikkeling van dit gebied voor de glastuinbouw voor wat betreft het bestemmingsplan Buitengebied niet aan de orde. De polder biedt ook kansen voor kleinschalige ontwikkelingen, zoals woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte of een maatschappelijke functie (zorgboerderij).

De ecologisch ingerichte zone langs de Blaakwetering wordt verder vormgegeven en wordt gecombineerd met een langzaamverkeersverbinding. Deze route zal een belangrijke schakel gaan vormen in de verbindingen van Ridderkerk met de landelijke gebieden (Wevershoek, boomgaard en Waalbos) langs de Waal.



Polder Nieuw Reyerwaard

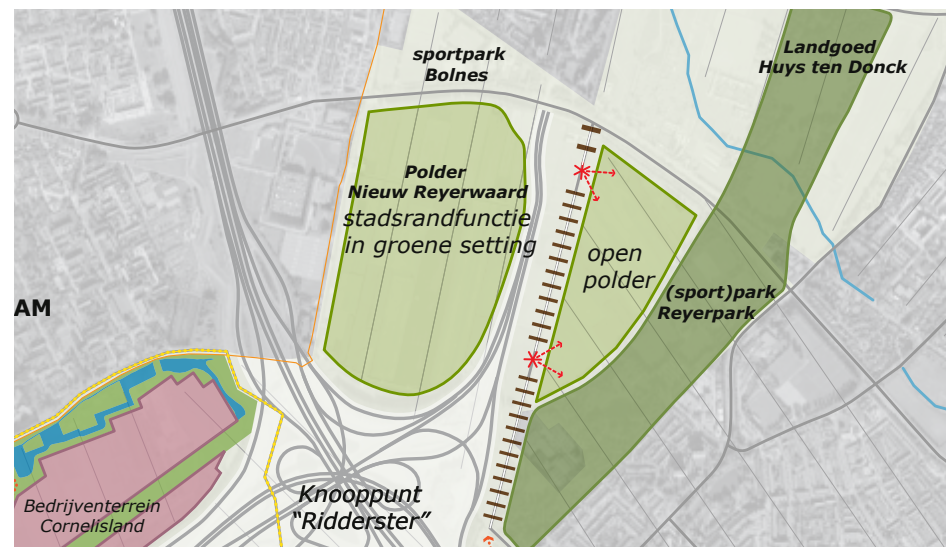
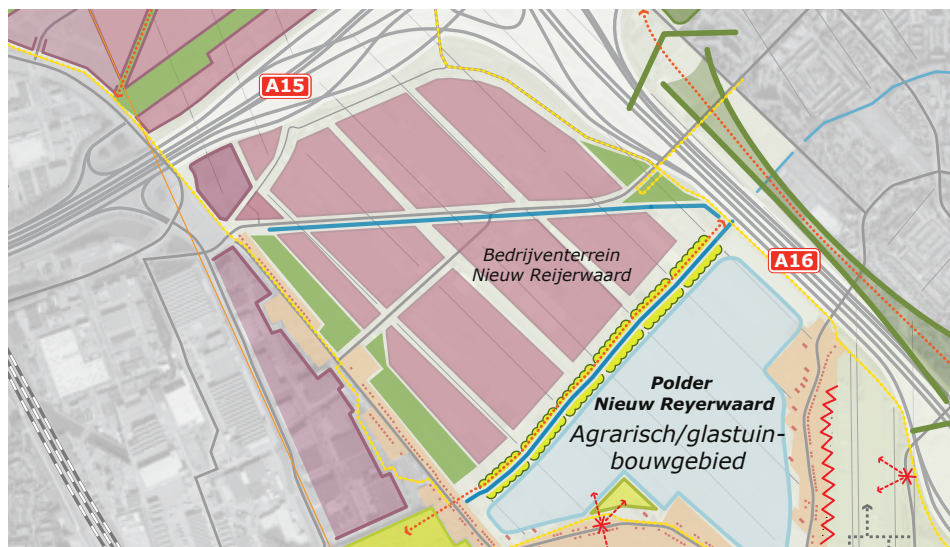
In de polder Nieuw Reyerwaard ten zuiden van de A16 is nog ruimte voor de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven. Langs de Hoogzandweg zijn inmiddels nieuwe grootschalige glastuinbouwbedrijven gevestigd. Langs de Lagendijk liggen zowel agrarische bedrijven, woningen als (grootschalige) niet-agrarische bedrijven. De ontwikkeling van de polder Nieuw Reyerwaard is gericht op schaalvergroting, in ieder geval voor de bedrijven langs de Hoogzandweg. Langs de Lagendijk kan sprake zijn van een toename van bedrijfsmatige of andere niet-agrarische functies vanwege bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Ook is de Lagendijk aantrekkelijk voor de vestiging van recreatieve activiteiten vanwege zijn functie van de Lagendijk als aantrekkelijke fietsverbinding tussen Ridderkerk en de Rijksweg langs de Waal.

Bolnes Zuid

Het noordelijke deel van de polder Nieuw Reyerwaard aan de Bolnesserkade kan, vanwege de ligging nabij de 'Ridderster' en de aanwezigheid van diverse grootstedelijke functies, ontwikkeld worden tot dynamische stadsrandzone. De groene setting en identiteit van de polder is leidend voor de inrichting en ontwikkeling.

De kleinschalige open poldergebieden langs het Reyerpark en het Landgoed Huys ten Donck zijn hier ruimtelijk en functioneel complementair aan. Deze gebieden worden ingericht voor ondersteunende extensieve recreatieve functies.

Bolnes Zuid valt tevens binnen de landgoederenzone zoals aangegeven in de gemeentelijke structuurvisie. Dat is een gebied waarin de versterking van de landschappelijke kwaliteit samen gaat met passende gebruiksfuncties. Deze zone wordt verder versterkt tot uitloopgebied voor de omliggende wijken. Aan de oostzijde is ruimte voor uitbreiding van het sportpark. Bolnes-Zuid zal echter haar landschappelijk karakter moeten behouden. Ook de landgoederenzone kan een functie in de regionale wateropgave krijgen. Dit alles zal leiden tot een definitieve bestemming van het landschappelijke karakter in het gebied.



Hoofdstuk 5

Uitwerking visie op onderdelen

Landbouw

Grondgebruik

Het beleid van de gemeente ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering is gericht op het behoud van de bestaande bedrijfsstructuur. Bestaande agrarische bedrijven worden conform de huidige (legale) activiteiten bestemd. Uitbreiding van het areaal aan weidegrond voor de grondgebondenveehouderij en/of vollegrondsteelt (akkerbouw/tuinbouw) versterkt het open karakter van het buitengebied en wordt om die reden overal mogelijk gemaakt. Uitbreiding van het aantal glastuinbouwbedrijven en het areaal aan glas wordt anders dan in polder Nieuw Reyerwaard niet toegestaan. Dit is ook naar voren gekomen uit het programma Deltapoort waar het saneren van glas een belangrijk onderdeel van is. Uitbreiding in de gebieden buiten het concentratiegebied is daarnaast strijdig met het provinciale beleid.

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden voor de agrarische bedrijven worden de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Vanuit de provincie gelden er restricties voor uitbreiding van glastuinbouw buiten de concentratiegebieden. Uitsluitend als gebruik gemaakt wordt van de provinciale regeling 'glas voor glas' is uitbreiding bovenop het reeds toegestane oppervlak mogelijk. Van deze regeling mag alleen gebruik worden gemaakt als er tevens sprake is van een bedrijfsverplaatsing naar een van de twee glastuinbouwconcentratiegebieden.

De maximale goothoogte van kassen in het glasconcentratiegebied is nu 5,5 meter (bestemmingsplan Landelijk Gebied 1972). Moderne kassen hebben een minimale goothoogte van 8 meter nodig. Aangezien het concentratiegebied bedoeld is voor langdurige glastuinbouw wordt een goothoogte van 8 meter opgenomen. In de rest van het gebied waar een saneringsopgave geldt, is een

maximale goothoogte van 4 meter toegestaan. Dit sluit tevens aan bij het bestemmingsplan Oostendam en de bestaande planologische mogelijkheden.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt in dit gebied niet mogelijk gemaakt. Het ligt niet voor de hand dat nieuwe agrarische bedrijven zich in dit gebied willen vestigen. Wel kan gebruik worden gemaakt van het bouwperceel van een reeds beëindigd agrarisch bedrijf.

Schaalvergroting, verbreding en vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen

Gezien de landelijke trends heeft ook het buitengebied van Ridderkerk te maken met schaalvergroting, verbreding en vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen. Schaalvergroting is zoals eerder al verwoord alleen mogelijk door het samenvoegen van bedrijven. Grootschalige uitbreiding van glasopstanden is gezien de provinciale verordening niet mogelijk. Ten aanzien van verbreding wil de gemeente wel nadrukkelijk mogelijkheden bieden.

Het bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden voor landbouw met een verbrede doelstelling. Het ontwikkelen van nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf kan extra inkomsten opleveren waardoor het bedrijf ook op langere termijn duurzaam kan worden voortgezet. Behoud van agrarische bedrijven is van belang voor het beheer en onderhoud van het agrarisch cultuurlandschap, de instandhouding van het agrarische karakter van de bedrijfsgebouwen en de economische vitaliteit. Nevenfuncties kunnen tevens bijdragen aan een positieve ontwikkeling van de recreatieve sector of natuurbeheer wat eveneens bijdraagt aan de economische vitaliteit en behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

In tabel 5.1 is aangegeven welke nevenactiviteiten op agrarische bedrijven in het bestemmingsplan rechtstreeks, dan wel via een omgevingsvergunning toelaatbaar worden gesteld. Omdat de ontwikkelingsvisie per deelgebied verschilt worden in de deelgebieden ook verschillende nevenfuncties toegestaan. Zo worden in het deelgebied Polder Nieuw Reyerwaard minder nevenfuncties toegestaan omdat dit gebied gericht is op de ontwikkeling van de glastuinbouw en het niet gewenst is dat nevenfuncties deze ontwikkeling mogelijk in de weg staat.

Polder Oude Molen heeft een kleinschalig en besloten karakter. In deze polder worden alleen functies toegestaan die het karakter van dit gebied versterken. Hierin past bijvoorbeeld niet een functie zoals poldersport of agrarische toeleveringsbedrijven.

De recreatieve activiteiten zijn niet toegestaan in Polder Nieuw Reyerwaard, maar juist in de overige meer gemengde en cultuurhistorisch meer aantrekkelijkere gebieden. Een intensivering van de landbouw is in deze gebieden niet reëel. Juist de combinatie van de agrarische en niet-agrarische activiteiten kan zorgen voor het behoud van de nog aanwezige agrarische bedrijven en tevens een recreatieve impuls betekenen voor de betreffende polders.

Voor een aantal functies (aangeduid met "O" in de tabel) is op voorhand niet te zeggen of dit wel of niet toelaatbaar is. Dit hangt onder meer af van de specifieke locatie, de aard van de activiteit en de verkeersaantrekkende werking. De volgende voorwaarden worden gesteld:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- bestaande landschappelijke waarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie en capaciteit van de weg waaraan het bedrijf is gelegen.
- niet-agrarische functies dienen te passen binnen het agrarisch landschappelijke karakter van het gebied.

Ten behoeve van de nevenfuncties mag een beperkte hoeveelheid gebouwen worden gebouwd. In onderstaande tabel is aangegeven tot welk oppervlak mag worden gebouwd ten behoeve van de nevenfunctie en welk oppervlak aan gronden in gebruik mag worden genomen voor de nevenfunctie. Indien meerdere nevenfuncties op het bouwvlak worden uitgeoefend, mag nooit meer dan 500 m² worden gebouwd of in gebruik worden genomen ten behoeve van de nevenfuncties.

De tabel is onderverdeeld in kolommen per deelgebied. Voor een aantal deelgebieden geldt eenzelfde regeling (Polder Oud Reyerwaard, Rijsoord/ Geerlaan west en Bones Zuid). Deze deelgebieden zijn in dezelfde kolom opgenomen. Nevenfuncties die bij recht naast de agrarische functie zijn toegestaan hebben in de betreffende kolom de aanduiding 'R (rechtstreeks)' gekregen. Nevenfuncties waarvoor een omgevingsvergunning moet worden verleend, zijn in de kolommen aangeduid met 'O (toegestaan na verlening omgevingsvergunning)'.

Ook in de komende planperiode zal een aantal agrarische bedrijven in het plangebied worden beëindigd. De vrijkomende bedrijfscomplexen in buitengebieden zijn met name in trek voor bewoning, niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, recreatie, zorg, detailhandel en horeca. Gevolg is dat veel activiteiten die niet in het buitengebied thuishoren en daaraan niet gebonden zijn, zich hier toch ontwikkelen. Naast negatieve effecten (risico van aantasting van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid) kan functieverandering, door het bestaan van nieuwe economische dragers, ook belangrijke kansen bieden voor het verbeteren van de economische vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied.

De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling. Omschakeling van de agrarische bestemming naar een zogeheten vervolgfunctie is onder voorwaarden mogelijk. Het type vervolgfunctie dat kan worden toegestaan sluit aan bij het type nevenactiviteit dat is toegestaan, met die uitzondering dat een paardenstalling als vervolgfunctie niet is toegestaan. Naast de in tabel 5.1 genoemde functies is omschakeling naar wonen ook mogelijk. De mogelijkheden voor vervolgfuncties worden opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid.

Tabel 5.1.

Niet-agrarische nevenactiviteiten bij recht ter plaatse van agrarische bouwvlakken

Aan landbouw verwante functies/bedrijvigheid	Oude Molen	Polder Oud Reyerwaard, Rijsoord/ Geerlaan West, Bolnes Zuid	Polder Nieuw Reyerwaard	Gebouwen in gebruik tbv de nevenfunctie	Gronden in gebruik tbv de nevenfunctie
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	R	R	R	200	-
verkoop streekeigen producten	R	R	R	100	-
agrarische toeleverings- en verwerkingsbedrijven	-	O	O	500	-
opslag agrarische producten voor derden in bestaande gebouwen	-	O	-	500	-
Niet-agrarische activiteiten					
Opslag van niet-agrarische goederen in de bestaande bebouwing behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	O	-	500	-
Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	O	-	200	-
Paardenstalling/-pension	O	O	-	500	1000
recreatieve functies					
kinderboerderij	R	R	-	100	1000
bed & breakfast/ recreatief nachtverblijf (niet zijnde verblijfsrecreatieve woningen/appartementen)	R	R	-	100	250
kampeerboerderij	O	O	-	200	500
kleinschalige horecagelegenheid (zoals een theetuin, wijnproeverij)	R	R	-	100	500
poldersport	-	O	-	100	alle gronden behorende bij bedrijf
verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers	O	O	O	200	alle gronden behorende bij bedrijf
overige dienstverlening					
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)	O	O	-	200	alle gronden behorende bij bedrijf
museum/tentoonstellingsruimte/creatieve werkplaatsen	R	R	-	200	-
kunst- of antiekhandel	O	O	-	200	-
dierenpension	-	O	-	200	-

O = toegestaan na verlening omgevingsvergunning

R = rechtstreeks toegestaan

- = niet toegestaan

De volgende algemene voorwaarden zijn van toepassing bij vervolgfuncties:

- vervolgfuncties zijn alleen toegestaan als sprake is van vrijkomende of vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing;
- bij functieverandering wordt de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- de bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid en het aantal woningen mag niet toenemen;
- nieuwe bebouwing mag uitsluitend worden gebouwd indien 50% van de bestaande bebouwing wordt gesaneerd; er mag tot max 250 m2 worden teruggebouwd;
- het bouwvlak wordt verkleind tot het bestaande, in gebruik genomen erf; de overige gronden krijgen de agrarische bestemming zonder bouwvlak;
- vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan;
- buitenopslag van goederen en stalling is niet toegestaan;
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- met een inrichtingsplan moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Paardenhouderijen en -pensions

Een landelijke trend in het buitengebied is de 'verpaarding' van het landschap. (voormalige) Agrarische bedrijfscomplexen worden gebruikt voor de stalling van paarden en op de weidegronden lopen paarden in plaats van ander vee. De gemeente erkent dat het buitengebied een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor dergelijke bedrijven. Het bedrijfsmatig stallen van paarden heeft echter ook grote ruimtelijke consequenties. Voor deze functie worden allerlei bouwwerken gerealiseerd zoals paardenbakken, longecirkels, tredmolens, afrasteringen en lantarenpalen die een impact hebben op het landschap. Daarnaast bestaat het risico dat paardenpensions uitgroeien tot maneges indien de markt hier aanleiding toe geeft. Gezien de groeiende markt voor paardenpensions denkt de gemeente dat het toestaan van slechts kleinschalige stallingen (bijv. als nevenfunctie bij agrarische bedrijven) mogelijk moet zijn, mits de pensionstalling een kleinschalig karakter heeft (gelijk aan hobbymatig houden van paarden, maximaal 5 paarden of 7 pony's) met dit verschil dat er wel winst gemaakt mag worden. De nevenfunctie paardenstalling dient landschappelijk goed te worden ingepast.

Gezien de ruimtelijke impact en het ontbreken van voorzieningen in het landschap zoals ruiterspaden, wil de gemeente grootschalige initiatieven ten aanzien van het stallen en/of trainen van paarden in een afzonderlijk traject afwegen en eventueel met een aparte planologische procedure mogelijk maken. Dit betekent eveneens dat een paardenstalling als vervolgfunctie na bedrijfsbeëindiging niet mogelijk is.

Bestaande paardenhouderijen en maneges worden bestemd, maar krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden waarbij een goede landschappelijke inpassing als voorwaarde geldt.

Wonen

Uit de tafeltjesgesprekken als onderdeel van de visievorming is gebleken dat er de wens bestaat om in het gebied nieuwe woningen op te richten. Een goede landschappelijke inpassing werd wel genoemd als voorwaarde. De nieuwe woningen (of herbouw van bestaande) moeten goed passen in de linten, zowel qua grootte als uitstraling. Grootschalige woningbouw wordt door de meeste bewoners van het gebied niet wenselijk gevonden. Grootschalige woningbouw past niet bij het kleinschalige karakter van het buitengebied. Daarnaast staat de provincie grootschalige woningbouw in het buitengebied ook niet zomaar toe.

De mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw zijn beperkt tot het gebruik van bijvoorbeeld de ruimte voor ruimte regeling (saneren van glas). Met het saneren van glas wordt een grote kwaliteitswinst geboekt. In ruil hiervoor kan een woning worden gebouwd. Nieuwe woningen, waaronder ook tweede bedrijfswoningen worden door de provincie niet toegestaan. Belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijk (maar ook het provinciale) beleid is het tegengaan van verdichting van het buitengebied. Het opvullen van 'gaten' in de linten met nieuwe woningen past niet binnen dit beleid.

Woningen op voormalige agrarische bedrijfscomplexen met nog een behoorlijk areaal aan grond hebben vaak behoefte aan ruimte voor het stallen van vee of werktuigen om het land te bewerken. Om hiervoor mogelijkheden te bieden wordt een regeling opgenomen dat hobbystallen zijn toegestaan indien tenminste 2 ha grond bij de woning aanwezig is.

Paarden bij wijze van hobby en paardenbakken

Binnen de bestemming Wonen is het hobbymatig houden van paarden toegestaan. Het hobbymatig houden van paarden is een kleinschalige manier van paarden houden (maximaal 5 paarden of 7 pony's) waarbij er geen sprake is van het genereren van omzet. Het weiden van hobbypaarden op gronden met een agrarische bestemming is niet toegestaan. Paardenbakken ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen de bestemming Wonen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan mits de paardenbak landschappelijk goed is ingepast. Het oppervlak van de paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m². Vanwege het hobbymatige karakter zijn lichtmasten bij de paardenbak evenals voorzieningen buiten het bouwvlak niet toegestaan.

Niet-agrarische bedrijven

Op een aantal locaties, bijvoorbeeld de Lagendijk, zitten ook bedrijven in het gebied dat bedoeld is voor alleen agrarische bedrijven. Vaak zijn deze bedrijven begonnen als semi agrarisch of als hulp- en nevenbedrijf. In de loop der tijd zijn deze bedrijven echter doorgroeid tot reguliere bedrijven. Sommige bedrijven zijn zelfs zo groot geworden dat ze eigenlijk thuishoren op een bedrijventerrein. Verplaatsing is echter vaak lastig en vanuit het bedrijf gezien (financieel) ongewenst. Bedrijven zelf geven aan graag in het gebied te willen blijven en te willen groeien of uitbreiden. Per bedrijf moet worden gekeken naar de wijze van bestemmen en welke bouw- en uitbreidingsmogelijkheden er gegeven kunnen worden. Hierbij wordt wel uitgegaan van een positieve houding richting legaal aanwezige bedrijven. Een belangrijk aandachtspunt is het extra vrachtverkeer dat uitbreiding kan aantrekken. Over dit verkeer wordt namelijk vaak geklaagd.

Gezien de ligging van de niet-agrarische bedrijven aan de Lagendijk in het glastuinbouwconcentratiegebied, wil de gemeente de mogelijkheid openhouden om een niet-agrarisch bedrijf weer te transformeren in een glastuinbouwbedrijf. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Bij een positieve bestemming van bestaande bedrijfsactiviteiten is te bezien in hoeverre uitbreiding van de bebouwing kan worden toegestaan. Op basis van vaste jurisprudentie kan niet zonder meer worden volstaan met het vastleggen van de bestaande bebouwing. Met het oog op het toekomstperspectief, dient te worden getoetst in hoeverre enige uitbreidingsmogelijkheden kunnen

worden geboden. Voor de uitbreiding van bestaande en legale niet-agrarische bedrijven geldt conform het provinciale beleid dat deze bedrijven eenmalig mogen worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de bestaande inhoud van de bedrijfsgebouwen.

Nieuwe natuur

In het kader van de realisatie van ecologische verbindingzones, nieuwe landschapselementen of robuuste watergangen, kunnen agrarisch of anderszins in gebruik zijnde gronden worden omgezet naar natuur. Deze 'nieuwe' natuur wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Aan de wijzigingsbevoegdheid kan toepassing worden gegeven, indien de betreffende gronden (op vrijwillige basis) zijn verworven, dan wel via particulier natuurbeheer gaan worden beheerd.

Naast realisering van de ecologische hoofdstructuur, kan door agrariërs op vrijwillige basis natuur- en landschapsbeheer plaatsvinden in de vorm van een nevenfunctie. Voor zover dit beheer op agrarische gronden plaatsvindt, blijft de bestemming Agrarisch.

Hoofdstuk 6

Samenvatting tafeltjesoverleggen

Samenvatting visieavonden buitengebied



Sturing en Beleid

De gemeente heeft twee avonden georganiseerd. Deze waren bedoeld voor bedrijven en bewoners in het gebied. De beide avonden waren goed bezocht. Op deze avonden zijn alle opmerkingen genoteerd. Er zitten tegenstrijdigheden tussen de gemaakte opmerkingen, variërend van een complete bouwstop op nieuwe woningen tot een compleet nieuwe woonwijk bij Rijssoord. Er is echter ook een algemene lijn te ontdekken waar de meeste bewoners en bedrijven achter staan. Dit is een korte en niet uitputtende samenvatting van de gemaakte opmerkingen. Alle opmerkingen zijn verzameld en beantwoord in een aparte bijlage.

Gebied houden zoals het is

Een veel gehoorde opmerking was dat het gebied vooral moet blijven zoals het is, namelijk open en agrarisch. Het gebied moet ruimte bieden voor de agrariërs en de kleinschalige bedrijvigheid die al aanwezig is en geen extra verkeer aantrekken. Belangrijk is om het landschap open en aantrekkelijk te houden, en daarbij ook mogelijkheden te bieden voor recreatie (bijvoorbeeld wandel- of ruitpaden) en zoveel mogelijk de bestaande doorzichten en openheid te behouden.

Agrarische bedrijven

Enkele agrarische bedrijven vragen om meer ruimte voor hun kassen die liggen buiten het glasnconcentratiegebied. Sommige bewoners geven aan dat zij liever geen uitbreiding van glastuinbouwbedrijven zien.

Er is ook gevraagd om de agrarische bestemming te verruimen en ruimte te bieden voor nevenactiviteiten. Hierdoor kunnen agrarische bedrijven extra inkomsten genereren. Daarnaast kunnen deze nieuwe functies het gebied in recreatief opzicht aantrekkelijker maken.

Woningbouw en woningen

Her en der wordt geopperd om op bepaalde plekken in de toekomst nieuwe woningen te bouwen. Hierbij wordt wel opgemerkt dat eventuele nieuwe woningen (of herbouw van bestaande) wel goed moeten passen in de linten (huizen die in een enkele rij naast elkaar staan, bijvoorbeeld langs een weg), zowel qua grootte als uitstraling. Grootschalige woningbouw wordt door de meeste bewoners van het gebied niet geopperd of wenselijk gevonden. Bijvoorbeeld omdat grootschalige woningbouw niet past bij het karakter van Rijssoord.

Men ziet wel wel mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw als er gebruik gemaakt wordt van bijvoorbeeld de ruimte voor ruimte regeling (saneren van glas). Belangrijk aandachtspunt daarbij is de plek voor deze nieuwe woningen. De ruimte in de linten is namelijk maar beperkt en het toevoegen van meer woningen zet de openheid verder onder druk.

Het is belangrijk om erop te letten dat eventuele nieuwe woningen niet de bestaande agrarisch bedrijven belemmeren, bijvoorbeeld door milieuwetgeving. Een ander punt dat vaak gehoord is bij bestaande woningen is dat de uitbreidingsmogelijkheden erg beperkt zijn.

Bedrijven

Op een aantal locaties, bijvoorbeeld de Lagendijk, zitten ook bedrijven in het gebied. Deze bedrijven vragen om meer ruimte. Bedrijven zelf geven aan graag in het gebied te willen blijven en te willen groeien of uitbreiden.

Een belangrijk aandachtspunt is het extra vrachtverkeer dat eventuele uitbreiding kan aantrekken. Over dit verkeer wordt namelijk veelvuldig geklaagd.

Verkeer

Er wordt veel overlast ondervonden door verkeer, bijvoorbeeld onveiligheid door te hard rijden, trillingen door vrachtwagens of parkeeroverlast. Bij de bestemmingstoedeling of eventuele ontheffingen moet hier rekening mee worden gehouden.

Specifieke thema's per gebied

Gebied rond de Lagendijk

Het grootste aantal bezoekers op de beide avonden (en dan met name de avond voor bewoners) kwam voor het gebied rond de Lagendijk. Een veelgehoorde opmerking was dat het gebied geen industrieterrein moest worden zoals bedrijventerrein Nieuw-Reijerwaard, maar dat het gebied open en agrarisch moet blijven.

Sturing en Beleid

Sommige agrariërs hebben gevraagd om ook kassen toe te staan tussen de Geerlaan en de Lagendijk. Sommige bewoners gaven aan dit niet te willen.

Gebied rond de Pruimendijk

De bewoners en eigenaren van bedrijven geven aan het huidige karakter van het gebied te waarderen en willen het zo houden. Agrariërs vragen om meer mogelijkheden. Er is ook een aantal initiatieven gedaan voor paardenhouderij.

Bolnes-Zuid

De bewoners en bedrijven die daar zitten geven aan het gebied het liefste groen te willen houden. Ook vragen ze ruimte voor bijvoorbeeld paardensport. De grond is echter vaak wel verkocht aan verschillende projectontwikkelaars / grondspeculanten. Gewaarschuwd wordt voor ontwikkelingen die niet passen bij het gebied (bijvoorbeeld uitbreiding van de P&R).

Oudelande

De bewoners en eigenaren van bedrijven geven aan het huidige karakter van het gebied te waarderen en willen het zo houden. Er zijn suggesties gedaan om de relatie tussen de Crezèepolder en Oudelande te versterken (een specifiek voorbeeld is de ontwikkeling van de Paradijshoeve).

Gemaakte keuzes

Op de beide avonden heeft de gemeente vele reacties en wensen ontvangen. Niet elke wens of vraag kan echter gehonoreerd worden. Er moeten keuzes gemaakt worden. Een belangrijke leidraad bij deze keuzes is de wens om het gebied open en groen te houden. De volgende keuzes zijn gemaakt:

- De ruimte voor agrariërs om nevenactiviteiten te ontplooiën wordt vergroot. Niet elk gebied krijgt echter dezelfde mogelijkheden, dit is afhankelijk van de openheid van het landschap. Door het toestaan nevenactiviteiten komen er ook meer recreatieve mogelijkheden.
- Glas wordt geconcentreerd in het concentratiegebied. Buiten dit gebied wordt geen nieuw glas of grootschalige uitbreiding mogelijk gemaakt. Er wordt namelijk actief ingezet op de sanering van glas.
- Er wordt geen grootschalige woningbouw mogelijk gemaakt. Dit past niet bij de openheid van het landschap. Ook laat de Verordening Ruimte van de provincie dit niet zomaar toe. Wel kan er meegewerkt worden aan Ruimte voor Ruimte woningen als in ruil daarvoor glas wordt gesaneerd. Dit sluit namelijk goed aan bij de wens om het gebied open te houden.
- Het gebied houdt haar huidige agrarische karakter.