

## Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk heeft van 25 juli 2014 tot en met 18 september 2014 ter inzage gelegen. Iedereen mocht in die periode reageren. Het college heeft dit bekend gemaakt op 24 juli via de gemeentewebsite, de Staatscourant en de Combinatie. Daarmee is voldaan aan de meldingsplicht die in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat.

Wij hebben van, of namens, de volgende personen een zienswijze ontvangen (tussen haakjes staat het registratienummer) binnen de termijn.

1. H. van den Pol, Rijksstraatweg 54 (71175)
2. P. van der Poel, Pruiwendijk 3 (78275) & (83169)
3. WDAdivising BV, namens Kok Hoveniers BV, Lagendijk 293 (81365)
4. WDAdivising BV, namens Snoei Tuinmaterialen, Lagendijk 153 (82651), aanvullende zienswijze (117699)
5. G. H. Groeneveld, Pruiwendijk 246 (82649)
6. M. & A. Rietdijk, Pruiwendijk 244 (82650)
7. JW Bouwmanagement, namens dhr. R. Luchies en dhr. W. Plaisier, Pruiwendijk 178 & 180 (83171)
8. B. J. Ippel, Rijksstraatweg 261 (84483)
9. P. J. Rutten, Rijksstraatweg 218 (84355)
10. F. & C. van Lit, Rijksstraatweg 268 (84347)
11. L. Oskam, Rijksstraatweg 192 (84358)
12. R. E. Roggeveen, Noldijk 23 (85078)
13. H. Mourik, Rijksstraatweg 210 (84997)
14. C. A. Teljeur, Rijksstraatweg 182 (85084)
15. R. G. van Katwijk, Noldijk 37 (84995)
16. J. de Pee, Rijksstraatweg 238 (84903)
17. R. M. Boere, Rijksstraatweg 188 (85003)
18. P. Vrijhof, Rijksstraatweg 236 (85079)
19. Familie Van Wijngaarden, Rijksstraatweg 310-A(85000)
20. C. A. Kouwenhoven, Rijksstraatweg 202 (84998)
21. H. M. A. Heijboer – Kool, Rijksstraatweg 222 (84994)
22. P. Monster & M. E. Versteeg, Rijksstraatweg 186 (84999)
23. A. N. Vervoort, Rijksstraatweg 248 (84920)
24. W. C. de Jong, Noldijk 1 (85080)
25. J. de Graaf, Rijksstraatweg 274 (84996)
26. T. W. J. L. Homan, Noldijk 21-A (85082)
27. S. H. Teljeur – Vos, Rijksstraatweg 182 (85083)
28. R. van de Peppel, Rijksstraatweg 273 (85076)
29. K. Rutten, Waaldijk 14 (85623)
30. M. J. Verwaaijen, Rijksstraatweg 144 (85509)
31. J. Huijser, Rijksstraatweg 187 (85616)
32. A. T. Coenders, Rijksstraatweg 238 (85441)
33. C. Broekhuizen, Noldijk 31 (85617)
34. M. R. Kraak & E. I. Hoogendoorn, Rijksstraatweg 163 (85618)
35. H. B. van Wijk, Gebroken Meeldijk 1 (85612)
36. M. van Ooijen, Rijksstraatweg 206 (85634)
37. G. Smouter, Rijksstraatweg 342 (85620)
38. J. J. Brinkman, Rijksstraatweg 136 (85461)

39. O. van Asselt, Rijksstraatweg 206 (85622)
40. A. P. Bakker-Dubbeldam (86292)
41. V. Pfeifer, Waaldijk 16 (86293)
42. D. van Ooijen-Meijboom, Boksdorppark 36 (86291)
43. A. van Ooijen, Boksdorppark 36 (86295)
44. Stichting Bescherming Dorpsgezicht Rijsoord (86299) & afschrift aan raad (86298)
45. Familie Jordaan, Rijksstraatweg 120 (86294)
46. B. van der Waal, Waaldijk 193 (86785)
47. J. Zijderveld, Rijksstraatweg 124 (86788)
48. Stichting Oude Kern Rijsoord, Rijksstraatweg 73 (86787)
49. Y. Kagchelland, Rijksstraatweg 197 (86638)
50. A. J. Remus, Rijksstraatweg 305 (86792)
51. A. L. Poldervaart, Rijksstraatweg 260 (87450)
52. Maigret - Van Die, Rijksstraatweg 278 (87447)
53. D. den Drijver sr, Noldijk 13 (87453)
54. D. den Drijver jr, Noldijk 13 (87451)
55. P. van Turenhout, Rijksstraatweg 283 (87449)
56. C. S. den Drijver, Noldijk 13 (87452)
57. N. van Pelt, Pruiwendijk 85 (88048)
58. R3 Advies namens K. D. van Nes, Pruiwendijk 144 (88046)
59. J. H. Steenbakkers, Rijksstraatweg 316 (88149)
60. T. de Wit, Gebroken Meeldijk 2 (87940)
61. Van Horrsen, Rijksstraatweg 286 (87938)
62. C. S. Mol, Gebroken Meeldijk 2 (87923)
63. L. van den Bos, 't Zwaantje 14 (88118)
64. A. P. Rijsdijk, Rijksstraatweg 130 (87645)
65. J. P. de Regt, Pruiwendijk 228 (88045)
66. Wille Donker advocaten, namens G. van der Mijden, Lagendijk 363 (88671)
67. G. van den Tempel, 't Zwaantje 2 (88448)
68. R. van der Linden, Rijksstraatweg 224 (88447)
69. A. T. Vogel, 't Zwaantje 7 (88877)
70. P. van Dam, Waaldijk 137 (88852)
71. R. de Kruijff, Rijksstraatweg 226 (88876)
72. B. Bos, Noldijk 11 (88878)
73. Hoogsteeger Projectmanagement & Advies, namens Boezemsingel BV, pro forma zienswijze (84023) en zienswijze (88879)
74. Wijkoverleg Rijsoord (89276)
75. Maus beheer BV (89305)
76. P. J. H. M. Meeus, Pruiwendijk 57 (89279)
77. AA+ ontwerp bureau BV, namens T. W. Penning, Pruiwendijk 270A (89278)
78. AA+ ontwerp bureau BV, namens W. Penning, Pruiwendijk 254 (89277)
79. P. C. van den IJssel, Rijksstraatweg 193 (89932)

De volgende personen hebben buiten de termijn een zienswijze ingediend:

80. E. J. Niemeijer, Rijksstraatweg 128 (89876)
81. A. Schotanus, Pruiwendijk 168 (89874)
82. J. P. Driessen, 't Zwaantje 9 (90196)
83. A. Vermuijten, Rijksstraatweg 228 (90200)
84. D. B. Baris, Noldijk 5 (91005)

85. O. Baris-Abbing, Noldijk 5 (91453)
86. J. Dronkers, Rijksstraatweg 170 (91451)
87. G.T. van der Waal, Rijksstraatweg 183 (98047)
88. D J van der Burg, Rijksstraatweg 223 (99503)
89. G M L Janssen, Rijksstraatweg 156 (10281)

De zienswijzen 8 tot en met 43, 45 tot en met 47, 49 tot en met 56, 59 tot en met 64, 67 tot en met 72, 79, 80, 82 tot en met 89 (in totaal 70 stuks) zijn identiek. Deze worden daarom allen in één keer behandeld.

## Beantwoording algemene thema's verbrede landbouw, vervolgfuncties, glastuinbouw en ruimte voor ruimte regeling

Hieronder wordt kort een aantal thema's besproken die terugkwamen in meerdere zienswijzen. Deze thema's hebben betrekking op de mogelijkheden die geboden worden voor de agrarische sector, zoals verbrede landbouw (nevenfuncties), de mogelijke vervolgfuncties bij stoppende agrarische bedrijven, de mogelijkheden voor glastuinbouw, de ruimte voor ruimte regeling en de inzet van de gemeente daarop. In het kort wordt aangegeven welke keuzes gemaakt zijn.

### A. Visie Buitengebied Ridderkerk

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad het document "Buitengebied Ridderkerk - analyse en visie" vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de agrarische sector in Nederland, en Ridderkerk in het bijzonder, zich heeft ontwikkeld en wat de toekomstverwachtingen zijn. In het kort is de verwachting dat in de agrarische sector in Nederland ontwikkelingen als schaalvergroting, intensivering, deeltijdlandbouw en verbreding door blijven gaan. Als gevolg hiervan zullen in de toekomst in Nederland agrarische bedrijven stoppen en komt agrarische bebouwing vrij. In de visie zijn voorstellen gedaan hoe hiermee om te gaan, namelijk door beleid en regels op te nemen voor verbrede landbouw (nevenactiviteiten) en vervolgfuncties / -activiteiten. Ook worden de mogelijkheden voor ruimte voor ruimte ontwikkelingen toegelicht. De door de gemeenteraad vastgestelde visie is vertaald in dit bestemmingsplan.

### B. Verbrede landbouw

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om verbrede landbouw (nevenactiviteiten) mogelijk te maken. Door verbrede landbouw kunnen agrarische bedrijven via nevenactiviteiten extra inkomsten genereren. Hierdoor kunnen agrarische bedrijven op de langere termijn duurzaam worden voortgezet. Dit is belangrijk, want agrarische bedrijven zorgen voor het beheer en behoud van het agrarisch cultuurlandschap, de instandhouding van het agrarisch karakter van bedrijfsgebouwen en de economische vitaliteit van het gebied. Nevenfuncties kunnen ook bijdragen aan een positieve ontwikkeling van de recreatieve sector of natuurbeheer en aan de economische vitaliteit en behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. In hoofdstuk 5.3 van de toelichting wordt dit aspect uitgebreid toegelicht.

Ruimte voor verbrede landbouw is ook een ontwikkeling die is benoemd in de Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (Pijler 5 – Grondgebonden / Verbrede Landbouw, pp 165). Geconcludeerd is dat Deltapoort zich leent voor verbreding van de landbouw omdat het gebied zich kenmerkt door de nabijheid en invloed van de stad. De agrarische sector in het gebied heeft potentie voor een wisselwerking met het stedelijk netwerk. Daarbij sluit het goed aan op de tuinbouwcultuur en de oorspronkelijke functie van het gebied als 'tuin'. De inzet van de gebiedsvisie is daarom gericht op het 'vergroten' (dat wil zeggen beter benutten) van de lokale en regionale markt van de land- en tuinbouw. De verbreding van de bedrijfsvoering kan worden gericht op verkoop van streekeigen producten, recreatie, educatie, kinderopvang en zorg. Van belang is het vergroten van de afzetmogelijkheden voor de producten en de organisatie van de keten.

### Nevenactiviteiten

In tabel 5.1 (opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan) staat welke niet-agrarische nevenactiviteiten mogelijk zijn per gebied. Niet alles is overal mogelijk. Er is namelijk een ontwikkelvisie opgesteld voor de verschillende polders. Omdat deze verschilt per gebied, zijn er ook per gebied verschillende nevenfuncties mogelijk binnen de agrarische bestemming.

In de deelgebieden Polder Oud Reijerwaard, Rijsoord / Geerlaan West en Bolnes Zuid zijn alle niet-agrarische nevenactiviteiten die staan in tabel 5.1 mogelijk. In het deelgebied polder Nieuw Reijerwaard Zuid zijn minder functies toegestaan. Dit gebied is gericht op de ontwikkeling van glastuinbouw. Het is niet gewenst dat nevenfuncties deze ontwikkeling in de weg staan. Ook in deelgebied Oudelande zijn minder nevenfuncties mogelijk vanwege het karakter van deze polder.

Sommige nevenfuncties zijn rechtstreeks (R) mogelijk binnen de agrarische bestemming. Dit zijn activiteiten met een naar verwachting geringe impact op de omgeving. Voor een aantal nevenfuncties moet wel een omgevingsvergunning (O) aangevraagd worden. Deze kunnen namelijk wel een grotere ruimtelijke impact hebben. De volgende voorwaarden worden gesteld bij een omgevingsvergunning voor een nevenactiviteit:

- 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.

Per nevenfunctie is ook aangegeven hoeveel vierkante meters grond en/of gebouwen mag worden gebruikt. Bij nevenactiviteiten ter ondersteuning van de agrarische hoofdtek mogen ook beperkt nieuwe gebouwen gebouwd worden. Ook hieraan zijn voorwaarden verbonden. Zo mag er maar maximaal 500 m<sup>2</sup> aan gebouwen bijgebouwd worden voor nevenfuncties.

#### *Aanpassingen in lijst toegestane nevenactiviteiten*

Een aantal zienswijzen had betrekking op de toegestane nevenactiviteiten. Aangegeven werd dat sommige nevenactiviteiten eerder thuishoren op bedrijventerreinen, dat extra bedrijvigheid in het buitengebied ongewenst is, of dat de maximale planologische mogelijkheden onvoldoende onderzocht zijn.

Gelet op de Gebiedsvisie Deltapoort zijn een aantal mogelijke nevenactiviteiten geschrapt, namelijk ‘agrarische toeleverings- en verwerkingsbedrijven’, bedrijven tot maximaal categorie 2’ en ‘opslag voor derden voor goederen max categorie 2’. De mogelijke nevenactiviteiten zijn beperkt tot de sfeer van verkoop streekelijke producten, recreatie, educatie, kinderopvang en zorg. Dit sluit ook aan bij de Gebiedsvisie Deltapoort.

#### **C. Vervolgfuncties**

In “Buitengebied Ridderkerk - analyse en visie” staat ook hoe de gemeente om wil gaan met agrarische bedrijven die stoppen. De verwachting is dat dit ook in de komende planperiode zal gebeuren, gelet op de toenemende schaalvergroting en andere ontwikkelingen in de landbouw. Hierdoor komen agrarische gebouwen vrij. Deze gebouwen zijn vaak nog prima bruikbaar, waarvoor de eigenaar een andere invulling ervoor zoekt. Door hierop te anticiperen, kan voorkomen worden dat er activiteiten ontstaan die niet thuishoren in het buitengebied (met mogelijke negatieve effecten voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid), en kan ingezet worden op functieveranderingen die de economische vitaliteit en leefbaarheid van het gebied juist versterken. Zie ook hoofdstuk 5.3 in de toelichting van het bestemmingsplan.

Niet alle vervolgfuncties zijn in elk gebied mogelijk. Er is namelijk een ontwikkelvisie opgesteld voor de verschillende polders. Omdat deze verschilt per gebied, zijn er ook per gebied verschillende vervolgfuncties mogelijk. In de deelgebieden Polder Oud Reijerwaard, Rijsoord / Geerlaan West en Bolnes Zuid zijn alle niet-agrarische nevenactiviteiten die staan in tabel 5.1 mogelijk als vervolgfunctie. In het deelgebied polder Nieuw Reijerwaard Zuid zijn minder functies toegestaan. Dit gebied is gericht op de ontwikkeling van glastuinbouw. Het is niet gewenst dat vervolgfuncties deze ontwikkeling in de weg staan. Ook in deelgebied Oudelande zijn minder vervolgfuncties mogelijk.

### *Voorwaarden voor een vervolgfunctie*

Eventuele medewerking aan een vervolgfunctie gebeurt met behulp van één van de wijzigingsbevoegdheden die opgenomen zijn in artikel 30. Voordat de gemeente mee kan werken, moet de nieuwe vervolgfunctie wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is (aan te tonen met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige);
- b. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m<sup>2</sup> teruggebouwd mag worden;
- d. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming en aangemerkt als voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing;
- e. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;
- f. er dient voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing (aan te tonen met een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap);
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- h. eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de nieuwe hoofdactiviteit;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie en ten dienste van de nieuwe hoofdbestemming;
- k. het aantal woningen mag niet toenemen;
- l. **ter plaatse van milieugevoelige functies dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat;**
- m. omliggende bedrijven mogen door de vervolgfunctie niet onevenredig in hun activiteiten worden aangetast;
- n. **de vervolgfunctie mag niet leiden tot significant negatief effecten op Natura 2000-gebied(en);**
- o. de luchtkwaliteit ter plaatse dient geschikt te zijn voor de vervolgfunctie;
- p. de capaciteit van de omliggende wegen dient voldoende te zijn voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- q. de bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de vervolgfunctie.

Door deze beperkingen op te nemen, in samenhang met de toegestane vervolgfuncties per gebied, wordt voorkomen dat er ongewenste situaties ontstaan. Ook kunnen hierdoor geen nieuwe bedrijven ontstaan in het buitengebied op onbebouwde stukken. Vervolgfuncties zijn namelijk enkel toegestaan in de vrijkomende bebouwing (of maximaal 250 m<sup>2</sup> nieuwe bebouwing als gebruik wordt gemaakt van de saneringsregeling) bij een stoppend agrarisch bedrijf.

### *Toegestane vervolgfuncties*

Een aantal zienswijzen had betrekking op de toegestane vervolgactiviteiten. Aangegeven werd dat sommige vervolgactiviteiten eerder thuishoren op bedrijventerreinen, dat extra bedrijvigheid in het buitengebied ongewenst is, of dat de maximale planologische mogelijkheden onvoldoende onderzocht zijn.

Gelet op de Gebiedsvisie Deltapoort zijn een aantal mogelijke vervolgactiviteiten geschrapt, namelijk 'agrarische toeleverings- en verwerkingsbedrijven', bedrijven tot maximaal categorie 2' en 'opslag voor derden voor goederen max categorie 2'. De mogelijke vervolgactiviteiten zijn beperkt tot de sfeer van verkoop van streekgeen producten, recreatie, educatie, kinderopvang en zorg.

#### **D. Glastuinbouw**

De provincie Zuid-Holland kent een concentratiebeleid ten aanzien van glastuinbouw. Dit beleid staat in de Verordening Ruimte (2 juli 2010) en is voortgezet in de nieuwe Verordening Ruimte (ontwerp, januari 2014).

Het beleid van de provincie is erop gericht om verspreide vestigingen van glastuinbouwbedrijven te verplaatsen naar concentratiegebieden. Waar mogelijk worden de verspreid liggende bedrijven gesaneerd, met bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Dit beleid van de provincie komt voort uit het feit, dat de solitaire bedrijven niet de mogelijkheden hebben voor duurzaam energie- en waterbeheer zoals in de concentratiegebieden. Ook het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit speelt daarbij een belangrijke rol.

Conform provinciaal beleid wordt in dit bestemmingsplan ruimte geboden voor glastuinbouw in het glasconcentratiegebied. Bedrijven hebben hier ruime bebouwingsmogelijkheden. De maximale oppervlaktemaat van glas in het concentratiegebied wordt niet beperkt. In het bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk is daarnaast ook de goothoogte voor de kassen verhoogd tot 8 meter. Dit biedt glastuinbouwbedrijven de mogelijkheid om binnen het concentratiegebied een duurzame bedrijfsvoering op te zetten.

Buiten het concentratiegebied zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van glastuinbouw niet aanwezig. Het bestaande glas is positief bestemd met de aanduiding 'glastuinbouw'. Uitgangspunt hierbij is dat er geen extra uitbreidings- en bebouwingsmogelijkheden worden toegekend. Ook wordt de goothoogte van 4 meter aangehouden. De beperkte bebouwingsmogelijkheden zijn het gevolg van het actief inzetten op het saneren van glas met behulp van de ruimte-voor-ruimte regeling in het kader van Deltapoort (zie ook hieronder). Ook past het toekennen van ruimere bebouwingsmogelijkheden niet bij het provinciale beleid om glas te concentreren in de glastuinbouwgebieden. Dit betekent dat de verschillende vragen om uitbreiding van glas buiten het concentratiegebied mogelijk te maken niet worden gehonoreerd.

#### **E. Ruimte voor ruimte regeling**

In verschillende zienswijzen staat dat de Ruimte voor Ruimte regeling (hierna: RvR-regeling) voor stoppende agrarische bedrijven een goede oplossing kan zijn. In een aantal gevallen wordt gesteld dat medewerking hieraan soms nog beter is dan het toelaten van vervolgfuncties, omdat hierdoor (mogelijk ongewenste) bedrijvigheid zich niet kan vestigen in het buitengebied. Dit voorkomt verrommeling. Ook zorgen woningen voor minder verkeer dan bedrijvigheid.

De gemeente onderschrijft dat de RvR-regeling een goede oplossing kan zijn voor glastuinbouwbedrijven die willen stoppen en / of de bedrijfsactiviteiten op een andere locatie willen voortzetten omdat er geen ruimte is voor uitbreiding. De gemeente is dan ook actief hiermee aan de slag in het kader van het Programma Deltapoort.

#### **Sanering Glas**

In de Gebiedsvisie Deltapoort zijn een negental pijlers benoemd. In pijler 6 (pp. 168) staat de inzet met betrekking tot glastuinbouw beschreven. In het hele Deltapoortgebied staat nu circa 100 hectare (oud) glas. Het betreft, naar moderne maatstaven, veel kleine bedrijven zonder uitbreidingsmogelijkheden. In de Gebiedsvisie staat dat de bedrijven slecht zijn ontsloten, niet toekomstbestendig en weinig duurzaam zijn. Dit verspreide glas draagt bij aan het verrommelde beeld en beïnvloedt de landschapsbeleving en de landschappelijke kwaliteit.

De inzet van de Gebiedsvisie is om verspreid glas te verwijderen (saneren) op plaatsen waar dat de landschappelijke kwaliteit ten goede komt. Bij de vaststelling was de ambitie om in 10 jaar tijd circa 50 hectare verspreid glas te saneren. Om deze operatie financieel mogelijk te maken werd ingezet op een combinatie van twee regelingen, namelijk Glas-voor Glas (in twee clusters) en de RvR-regeling. De inspanningen waren tot eind

2013 voornamelijk gericht op realisering van een nieuw glascluster op Zwijndrechts grondgebied. Eind 2013 is de raad geïnformeerd over het feit, dat het realiseren van een nieuw glascluster niet haalbaar is. Vanaf dat moment is de energie gericht op de sanering van verspreid glas door Ruimte voor ruimte. Concreet wordt nu gewerkt aan de sanering van 19 hectare glas in het Deltapoortgebied.

#### *Inzet vanuit Deltapoort en gemeente Ridderkerk op Ruimte voor ruimte*

Er wordt vanuit Deltapoort, en dus ook vanuit de gemeente Ridderkerk, volop ingezet op de RvR-regeling. In de periode na de vaststelling van de Gebiedsvisie Deltapoort zijn bijvoorbeeld verschillende gesprekken gevoerd met eigenaren van kassen die zich hebben aangemeld als geïnteresseerde. Deze gesprekken worden gevoerd door een speciaal daarvoor aangestelde gebiedsbemiddelaar. In december 2014 zijn 10 tuinders in Ridderkerk in gesprek met de gebiedsbemiddelaar. Bij een aantal tuinders zijn al de eerste conceptschetsen voor woningen gemaakt en worden gesprekken gevoerd om te komen tot een intentieovereenkomst voor de sanering van glas en de bouw van één of enkele woningen ter compensatie. Ook wordt de RvR-regeling actief gepromoot, bijvoorbeeld via de website [www.mooijsselmonde.nl](http://www.mooijsselmonde.nl).

Om ook te komen tot daadwerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst, wordt gebruik gemaakt van de handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit (opgesteld door de BAR-organisatie - afdeling Advies Ruimte in opdracht van Programma Deltapoort). In deze handreiking staat beschreven hoe nieuwe Ruimte voor ruimte woningen goed ingepast kunnen worden in het landschap van IJsselmonde.

In de gemeenteraad wordt in het voorjaar 2015 een Startnotitie Glassanering door Ruimte voor ruimte besproken. Hierin staat hoe de gemeente om wil gaan met de verschillende Ruimte voor ruimte casussen. Medewerking aan deze casussen gebeurt met behulp van (postzegel)bestemmingsplannen, inclusief een beeldkwaliteitsplan- / paragraaf. In de loop van 2015 zullen de eerste projecten gefaciliteerd worden.

In het bestemmingsplan zelf is geen regeling opgenomen voor de Ruimte voor ruimte. Een algemene regeling is in de praktijk slecht bruikbaar, doordat deze bijvoorbeeld niet geschikt blijkt te zijn voor een specifieke locatie. Ook kan de regeling worden ingehaald door nieuwe regelgeving vanuit bijvoorbeeld de provincie (een voorbeeld daarvan is de regeling die is opgenomen in bestemmingsplan Waalbos). Er is dan ook gekozen om de sanering van glas mogelijk te maken via maatwerk door het maken van postzegelbestemmingsplannen.



## Samenvatting en beantwoording identieke zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied inclusief standpunt boomgaard

### 8. Beantwoording verschillende identieke zienswijzen

De zienswijzen 8 tot en met 43, 45 tot en met 47, 49 tot en met 56, 59 tot en met 64, 67 tot en met 72, 79, 80, 82 tot en met 89 (in totaal 70 stuks) zijn identiek. Deze worden dan ook allen hieronder besproken.

- a. De indiener is het oneens met de wijzigingsbevoegdheden zoals omschreven in artikel 30.2.2 en 30.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk. Via dit artikel kan namelijk een agrarische bestemming worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming. De haalbaarheid van de maximale planologische mogelijkheden zijn hierbij niet onderzocht, wat reden is om deze wijzigingsbevoegdheden te schrappen.
- b. De indiener is het oneens met een verbindingsweg die de polder 'Nieuw-Reijerwaard Zuid' met het bedrijventerrein 'Nieuw Reijerwaard' verbindt. Door verkeerstoename wordt de inbreuk op landschappelijke kwaliteiten en belevingswaarde te groot. Het mogelijk maken van een weg, bedrijven of 'zomaar groen' in een gebied met agrarische bestemming is geen 'duurzame' groene invulling.
- c. Opgeroepen wordt om de landschappelijke kwaliteiten van het gebied te bevestigen en het voortbestaan daarvan in het bestemmingsplan Buitengebied te verankeren.
- d. Binnen Deltapoort wordt veel waarde gehecht aan de landschappelijke kwaliteiten, de belevingswaarde en invulling van de groenstructuur. De indiener vindt dat de landschappelijke waarde van het gehele (omstreden) gebied van de boomgaard hersteld moet worden. Er wordt een beroep gedaan op het gemeentebestuur om ervoor te zorgen dat de actuele landschappelijke status in het bestemmingsplan behouden blijft en onverkort wordt doorgezet.  
Er wordt dan ook uitgezien naar het moment dat de appelboomgaard wordt ingeplant. Er wordt ook uitgesproken dat na alle woorden, gedane uitspraken, standpunt van de gemeenteraad en rechterlijke uitspraken, het vertrouwen hierin niet mag worden geschaad.  
Bij één zienswijze (nummer 13) is met hand bijgeschreven dat de onzekerheid onder bewoners groot is. Gevraagd wordt of daar geen begrip voor is.

#### *Reactie gemeente*

- a. Zie de beantwoording onder de algemene beantwoording thema's onder punten B (Verbrede landbouw en C (Vervolgfuncties)). Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
- b. De wijzigingsbevoegdheid voor de ontsluitingsweg was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk om aan te sluiten bij het inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 20 augustus 2014 (201306769/1/R6) is het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid niet meer noodzakelijk. Dit onderdeel is namelijk in het inpassingsplan vernietigd. De wijzigingsbevoegdheid wordt dan ook verwijderd uit het bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.  
Voor de volledigheid moet worden opgemerkt dat de provincie, in reactie op de uitspraak van de Raad van State, specifiek op dit onderdeel de bevoegdheid heeft teruggegeven aan de gemeente Ridderkerk om een bestemmingsplan vast te stellen. Mocht het in de toekomst toch noodzakelijk zijn om een ontsluitingsweg te realiseren, dan kan de gemeenteraad van Ridderkerk dit zelf faciliteren via een bestemmingsplanwijziging.
- c. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de verschillende deelgebieden en hun kwaliteiten beschreven. In paragraaf 5.3.5 – Landschap en cultuurhistorie - staat ook hoe aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk beschermd worden. Dit gebeurt door middel van het bestemmingsplan onder andere doordat het grondgebruik niet wijzigt. Hierdoor blijven de kernwaarden van het landschap behouden. Ook moet bebouwing binnen de bouwvlakken gepositioneerd te worden, waarmee concentratie aan bebouwing nagestreefd wordt. Buiten de bouwvlakken is geen bebouwing toegestaan, waardoor de openheid van het landschap gehandhaafd

blijft. Het bestemmingsplan zelf maakt geen nieuwe grootschalige functies mogelijk. Wel worden neven- en vervolgfuncties bij agrarische bedrijven mogelijk gemaakt. Hieraan worden wel voorwaarden verbonden, zodat het effect van de nevenfunctie getoetst kan worden.

- d. De locatie 'boomgaard' maakt geen onderdeel uit van het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk. Er wordt dan ook inhoudelijk niet verder ingegaan op dit punt. Voor de volledigheid moet worden opgemerkt dat de gemeenteraad op 16 oktober 2014 de Startnotitie Bestemmingsplan Groene Schakel Noldijk heeft vastgesteld. Deze startnotitie heeft als doel om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan Groene Schakel Noldijk. Dit is de eerste stap naar een duurzame groene en voor iedereen toegankelijke invulling van de locatie 'boomgaard'.

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## Samenvatting en beantwoording overige zienswijzen

### 1. H. van den Pol, Rijksstraatweg 54 (71175)

- a. De woning aan de Rijksstraatweg 54 is nooit een bedrijfswoning geweest. Deze woning wordt namelijk bewoond sinds 1969 en is in 1977 privé gekocht. Voor 1969 was de woning ook verhuurd aan andere particuliere gezinnen.

#### *Reactie gemeente*

- a. De gekoppelde woningen Rijksstraatweg 52 en 54 zijn op 8 september 1926 vergund als woonhuizen met schuur. In het vorige bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost waren beide woningen echter onderdeel van het achterliggende kassencomplex als bedrijfswoning(en). Dit is dan ook de reden dat deze woningen opgenomen waren als bedrijfswoning in het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de ligging vlakbij een kassencomplex (21 meter) is omzetting naar een burgerwoning niet zonder meer mogelijk vanwege milieuaspecten. Aangezien de woning ook geen onderdeel meer uitmaakt van het agrarisch bedrijf, wordt gekozen om de woning de aanduiding 'plattelandswoning' te geven. Hiermee wordt aangegeven dat de woning niet meer tot het glastuinbouwbedrijf hoort, en daardoor ook bewoond kan worden door derden. De bedrijfsvoering van het kassencomplex mag niet gehinderd worden door de aanwezigheid van de plattelandswoning.

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

### 2. P. van der Poel, Pruimendijk 3 (78275) & (83169)

De zienswijze van de heer Van Der Poel is tweemaal ingediend en geregistreerd. De beide zienswijzen zijn echter identiek.

- a. Gevraagd wordt om aan het perceel tussen Rijksstraatweg 180 en 182 de bestemming Wonen-1 en Tuin te geven. De bestemming is dan in overeenstemming met de bebouwing aan de linker- en rechterzijde.

#### *Reactie gemeente*

- a. Op het betreffende perceel staat nu geen (bedrijfs)woning. Ook zit er geen mogelijkheid op het perceel om een woning te bouwen. Uit telefonische navraag bij de indiener van de zienswijze is gebleken dat het de wens is om hier een nieuwe woning te bouwen. Dit bleek namelijk niet uit de zienswijze.  
Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad de "Buitengebied Ridderkerk - analyse en visie" vastgesteld. Dit document is vastgesteld om een kader te vormen voor het toen nog op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk. In dit document is ten aanzien van woningen opgenomen dat deze enkel mogelijk gemaakt worden door bijvoorbeeld de Ruimte voor ruimte regeling. Het bestemmingsplan zelf heeft een consoliderend karakter gekregen. Gelet hierop wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt en blijft de bestemming ongewijzigd.  
Hierbij moet worden aangetekend dat in de buurt van deze locatie een plek ligt waar al langere tijd een wens ligt om woningbouw, bijvoorbeeld voor senioren of starters, mogelijk te maken (zie ook zienswijze 44). Mogelijk kan deze locatie in dat traject heroverwogen worden.

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

### 3. WDAvising BV, namens Kok Hoveniers BV, Lagendijk 293 (81365)

- a. Het bedrijf is nu ingedeeld in categorie 2 Staat van bedrijfsactiviteiten. Volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" vallen hoveniersbedrijven met een oppervlakte groter dan 500 m2 onder categorie 3.1. Het hoveniersbedrijf heeft een bedrijfsoppervlakte van 4400 m2. Door het bedrijf in te delen als een categorie 2 bedrijf zou het ten onrechte onder het overgangsrecht vallen. Gemeend wordt dat dit

niet de bedoeling is. Gevraagd wordt om voor het bedrijf een specifieke aanduiding op te nemen als categorie 3.1-inrichting.

- b. In de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan was gevraagd om het bebouwingspercentage te vergroten van 10% naar 30%. Redenen daartoe waren dat het bestemmingsplan in beginsel voor een periode van 10 jaar wordt opgesteld, en dat er voor de omgeving geen planologisch nadeel voortvloeit omdat het bedrijf zit ingeklemd tussen bestaande (glastuinbouw)bebouwing. Ook wordt gesteld dat er reeds 750 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing staat, en dat door de verhoging naar 15% er nog steeds 90 m<sup>2</sup> onder het overgangsrecht wordt gebouwd. Gesteld wordt dat de argumentatie vanuit de gemeente om het bebouwingspercentage niet te vergroten omdat er sprake is van een saneringssituatie onvoldoende is gemotiveerd. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt voor de glassanering de onderbouwing. Er wordt slechts gesproken over kansen. Ook had in dat geval de bestaande glastuinbouwcomplexen niet positief bestemd mogen worden, en hadden de (financiële) consequenties opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan. Gelet hierop wordt er vanuit gegaan dat de bestaande glasopstanden gedurende de planperiode blijven staan. Er is dan ook geen sprake van een ingeklemde situatie. Gesteld wordt dat er geen goede planologische argumenten zijn om het bebouwingspercentage te vergroten naar 30%. Er resteert dan nog steeds 70% open ruimte. De parkeervoorzieningen zijn geheel op eigen terrein.

#### *Reactie gemeente*

- a. Aan de DCMR is advies gevraagd op dit punt. In het advies staat het volgende:  
Kok Hoveniers B.V. aan de Lagendijk 293 is in het Milieu Informatiesysteem Regio Rijnmond (MIRR) opgenomen als een categorie 2-bedrijf vanwege een bedrijfsoppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>. Aangezien het bedrijfsoppervlakte groter is dan 500 m<sup>2</sup> (4400 m<sup>2</sup> zelfs) betreft het een categorie 3.1-bedrijf. Het MIRR zal hierop worden aangepast. De zienswijze is op dit punt dan ook terecht. Er kan alleen niet worden ingegaan op het voorstel om de verbeelding en artikel 4.1, onder a zodanig aan te passen dat op de gronden aan de Lagendijk 293 een categorie 3.1-bedrijf is toegestaan. In lijn met het bestemmingsplan (maximaal categorie 2-bedrijven in het buitengebied) zullen de gronden aan de Lagendijk 293 een specifieke aanduiding (maatbestemming) krijgen. Met deze specifieke aanduiding wordt het hoveniersbedrijf niet in haar bedrijfsvoering beperkt en wordt bij beëindiging van het hoveniersbedrijf op deze locatie teruggevallen op de algemene bedrijfsbestemming (maximaal categorie 2-bedrijven).  
Gelet op dit advies van de DCMR wordt de specifieke functieaanduiding aangepast naar specifieke vorm van bedrijf – hovenier 1 (sb-hv1).
- b. Het bouwpercentage van het perceel is, vanwege een eerdere inspraakreactie, reeds verruimd naar 15%. Dit is grotendeels gelijk aan hetgeen er nu staat (volgens de zienswijze 750 m<sup>2</sup>). Uit archiefonderzoek blijkt echter dat voor een groot gedeelte van de gebouwen geen vergunning is afgegeven. Dit betekent dat de gebouwen zonder vergunning zijn opgericht. Er is zodoende ook geen sprake van overgangsrecht. Ook kan er geen beroep gedaan worden op aanwezige, maar niet vergunde bebouwing, om op basis daarvan het bebouwingspercentage verder te verhogen.

In de zienswijze wordt ook gesteld dat onvoldoende is beargumenteerd waarom het bebouwingspercentage niet kan worden vergroot. Opgemerkt moet worden dat het bestemmingsplan is opgesteld binnen de kaders van de provinciale verordening Ruimte (2012). Ten aanzien van **bestaande stedelijke functies heeft de provincie bepaald dat “bestaande niet-agrarische bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven eenmalig mogen worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de inhoud” (artikel 3 lid 3 sub a) en dat “agrarisch aanverwante bedrijven mogen eenmalig worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de inhoud, of 30% indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is en maatregelen worden getroffen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing” (artikel 3 lid 3 sub b).**

Het bedrijf zelf is, ten aanzien van het hoveniersbedrijf, te kenmerken als een agrarisch aanverwant bedrijf. Dit biedt ruimte voor uitbreiding tot 30% van de inhoud. Door de eerdere verruiming van het bebouwingspercentage ten opzichte van de vorige planologische regeling (3<sup>e</sup> Wijzigingsplan Landelijk Gebied Oost), is deze ruimte echter al vergeven.

#### **De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

#### **4. WDAvising BV, namens Snoei Tuinmaterialen, Lagendijk 153 (82651), aanvullende zienswijze (117699)**

- a. Gevraagd wordt om de specifieke aanduiding categorie 3.2 op te nemen. Het bedrijf is namelijk ook een groothandel in zand en grond. Volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" valt dit bij een bedrijfsoppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> onder categorie 3.2. Overigens wordt de vraag gesteld of dit inderdaad de juiste interpretatie is van de handel in zand- en grind, en of hier niet de op- en overslag van zand- en grind wordt bedoeld. Echter, bij een strikte toepassing van de Staat van bedrijfsactiviteiten is er sprake van categorie 3.2, of uit toetsing moet blijken dat er sprake is van een andere categorie.
- b. Gevraagd wordt om de noordwestelijke begrenzing van het bouwvlak te verschuiven richting de bestemmingsgrens. Hierdoor krijgt het bedrijf meer situeringsvrijheid voor zijn bebouwing, inclusief tuinhuisjes. Dit brengt geen planologisch nadeel met zich mee, omdat het gehele perceel is omringd door bebouwing van het glastuinbouwconcentratiegebied en de naastliggende paardenhouderij. Het argument om de bebouwingsgrens niet te verschuiven zodat de bebouwing geconcentreerd wordt richting de weg (Lagendijk) is niet realistisch gelet op de specifieke vorm van het perceel. Ook is bebouwing gericht op de weg niet realistisch op de strook langs de bedrijfswoning en de smalle zone langs het perceel van de Lagendijk 156. De opmerking vanuit de gemeente dat er voldoende ruimte is voor bedrijfsbebouwing binnen het vlak is weinig realistisch omdat slechts een klein gedeelte indeelbaar is.
- c. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan een regeling opgenomen voor tuinhuizen. De gevraagde verhoging van het bebouwingspercentage naar 30% is geweigerd. Reden hiervoor was dat er nog 180 m<sup>2</sup> (25%) aan extra bedrijfsbebouwing mogelijk is en dat voorkomen moet worden dat bij een eventuele bedrijfsbeëindiging er ruimte ontstaat voor bedrijven met grote oppervlaktes die niet passen in de omgeving, bijvoorbeeld doordat zij veel verkeer aantrekken. Aangevoerd wordt dat het apert onjuist is om op voorhand uit te gaan van een eventuele bedrijfsbeëindiging. Dit argument zou namelijk voor elk bedrijf kunnen gelden, terwijl dit bedrijf al ruim 50 jaar bestaat.

Gevraagd wordt om het bebouwingspercentage te verhogen naar 30%. Dit omdat het bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar wordt opgesteld. Ook is er geen enkel planologisch nadeel voor de omgeving omdat het bedrijf is ingeklemd tussen (glastuinbouw)bebouwing. Bij het vergroten van het percentage naar 30% blijft nog 70% van het terrein onbebouwd met gebouwen. Deze ruimte is dan vrij indeelbaar voor presentaties van tuinmateriaal en voor de benodigde parkeer- en verkeersbewegingen. Medewerking aan het vergroten van het bouwvlak, zoals verzocht onder punt b, draagt bij aan een efficiëntere terreinindeling door een grotere inrichtingsvrijheid. De vrees voor grote overdekte oppervlakten wordt niet gedeeld, mede gelet op de specifieke indeling van het bouwperceel. Ook wordt hier verwezen naar het naastgelegen glastuinbouwconcentratiegebied, waar overdekte oppervlaktes van vele hectaren mogelijk zijn. Gesteld wordt dat er geen goede planologische argumenten zijn om het bebouwingspercentage niet te vergroten naar 30%. Er resteert dan nog steeds 70% open ruimte. De parkeervoorzieningen zijn geheel op eigen terrein.

#### **Aanvullende zienswijze (117699)**

Op 25 november 2014 is een aanvullende zienswijze ingediend. Aanleiding daarvoor was de vraag vanuit de gemeente of er een inrichtingsplan aanwezig is. In de aanvullende zienswijze wordt gesteld

dat er geen inrichtingsplan aanwezig is. Hierover wordt opgemerkt dat het niet de bedoeling moet zijn van het opstellen van een bestemmingsplan om deze af te stemmen op een min of meer toevallig inrichtingsplan, maar dat de afweging moet worden gemaakt of in het kader van de gelegde bestemming en de begrenzingen er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

#### *Reactie gemeente*

- a. Voor deze zienswijze is advies gevraagd aan DCMR op dit punt. DCMR adviseert het volgende:  
Snoei Tuinmaterialen Ridderkerk B.V. aan de Lagendijk 154 is in MIRR opgenomen als een categorie 3.1-bedrijf, omdat het bedrijf is ingedeeld in de bedrijfssubgroep 'detailhandel gespecialiseerd in overige bouwmaterialen'. In de zienswijze wordt opgemerkt dat het bedrijf ook kan worden ingedeeld in de bedrijfssubgroep 'groothandel in zand en grind met een bedrijfsoppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup>'. Een groothandel omvat echter de wederverkoop (verkoop zonder aanbrengen van veranderingen) van nieuwe en gebruikte goederen aan de detailhandel, aan industriële en andere bedrijfsmatige gebruikers of aan andere groothandelaren (...). Bij een detailhandel gaat het om de verkoop van niet zelf vervaardigde goederen, zowel nieuwe als tweedehands, aan consumenten. Het betreft in deze dus een detailhandel.  
Niet ingegaan kan worden op het voorstel van WDAvising B.V. om de verbeelding en artikel 4.1, onder a zodanig aan te passen dat op de gronden aan de Lagendijk 154 een categorie 3.2-bedrijf is toegestaan. In lijn met het bestemmingsplan (maximaal categorie 2-bedrijven in het buitengebied) hebben de gronden aan de Lagendijk 154 op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verkoop van tuinmaterialen'. Dit betekent dat op grond van artikel 4.1, onder n, de gronden zijn bestemd voor de verkoop van tuinmaterialen zoals bestrating, tuinhout, verlichting, tuinhuizen, sierkeien, grind en waterpartijen. Met deze specifieke aanduiding wordt Snoei Tuinmaterialen Ridderkerk B.V. niet in haar bedrijfsvoering beperkt en wordt bij beëindiging van het bedrijf op deze locatie teruggevallen op de algemene bedrijfsbestemming (maximaal categorie 2-bedrijven).  
Gelet op dit advies van de DCMR is er geen aanleiding om de maatbestemming aan te passen.
- b. Gevraagd is om het bouwvlak gelijk te maken aan het bouwperceel. Dit biedt het bedrijf de ruimte om tot een efficiëntere indeling van het terrein te komen. Gelet op de specifieke situatie van het bedrijf, namelijk ingeklemd tussen twee glastuinbouwbedrijven en een paardenhouderij, kan aan deze wens worden meegewerkt. De verwachting is dat er, door de ingeklemde situatie, er weinig negatieve effecten op de omgeving ontstaan.  
Door de verruiming van het bouwvlak ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan neemt de hoeveelheid mogelijke bebouwing overigens niet toe ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan omdat dit percentage in bestemmingsplan is gekoppeld aan het gehele bouwperceel, en niet aan het bouwvlak.
- c. Het bestemmingsplan is opgesteld binnen de kaders van de provinciale verordening Ruimte (2012). Ten aanzien van bestaande stedelijke functies heeft de provincie bepaald dat "bestaande niet-agrarische bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven mogen eenmalig worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de inhoud" (artikel 3 lid 3 sub a) en dat "agrarisch aanverwante bedrijven mogen eenmalig worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de inhoud, of 30% indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is en maatregelen worden getroffen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing" (artikel 3 lid 3 sub b).  
Het bedrijf is te kenmerken als een niet-agrarisch bedrijf. Tijdens de opstelling van het bestemmingsplan is aan elk bedrijf extra ruimte toegekend van circa 10%, bijvoorbeeld in de vorm van een verruimd bebouwingsvlak of een ruimer percentage. Hiermee wordt een gelijke behandeling van alle niet-agrarische bedrijven in het buitengebied nagestreefd. Gelet hierop is er geen aanleiding om het bebouwingspercentage te verruimen naar 30%, aangezien dit buiten de ruimte valt die de provinciale verordening biedt.

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**5. G. H. Groeneveld, Pruimendijk 246 (82649)**

- a. Op de plankaart van deelgebied Oostendam is aan het volledige gebied ten zuidwesten van de huisnummers Pruimendijk 242, 244, 246 en 248 de agrarische bestemming toegekend. Medio 2012 is de grond achter huisnummer 246 verkocht als tuin. Waarschijnlijk geldt dit ook voor de overige huisnummers. Gevraagd wordt om de bestemming voor de verkochte gronden te wijzigen naar tuin.

*Reactie gemeente*

- a. De grond achter de huisnummers Pruimendijk 242, 244, 246 en 248 wordt gewijzigd naar Tuin conform huidig gebruik.

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**6. M. & A. Rietdijk, Pruimendijk 244 (82650)**

- a. Op de plankaart van deelgebied Oostendam is aan het volledige gebied ten zuidwesten van de huisnummers Pruimendijk 242, 244, 246 en 248 de agrarische bestemming toegekend. Medio 2012 is de grond achter huisnummer 244 verkocht als tuin. Waarschijnlijk geldt dit ook voor de overige huisnummers. Gevraagd wordt om de bestemming voor de verkochte gronden te wijzigen naar tuin.

*Reactie gemeente*

- a. Zie beantwoording onder punt 5-A.

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**7. JW Bouwmanagement, namens dhr. R. Luchies en dhr. W. Plaisier, Pruimendijk 178 & 180 (83171)**

- a. Gevraagd wordt om niet in te stemmen met de nieuwe locatie van het agrarisch bedrijf aan de Pruimendijk 89-B. Het bezwaar is niet gericht tegen de bedrijfsverplaatsing van het agrarisch bedrijf op zichzelf, maar tegen de gekozen locatie recht tegenover de Pruimendijk 180. Hierdoor wordt het woongenot van de eigenaar onevenredig beknot. Verzocht wordt om de locatie zodanig te verplaatsen dat het woongenot en het uitzicht van de indieners van de zienswijze niet verminderd.

*Reactie gemeente*

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan is een landschapsadvies opgenomen (bijlage 6 – Landschapsadvies en omgevingsaspecten Pruimendijk 89-B). In het landschapsadvies is een analyse opgenomen van de polder. Op basis daarvan zijn uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de bedrijfsverplaatsing, namelijk:
- Vormgeving en situering van de bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsbebouwing als een eilandje in de open polder;
  - Aansluiten op het ritme van gesloten en open kavels;
  - Bebouwing in lijn met hetzij de dijk, hetzij de kavel;
  - Eenvoudige zorgvuldige vormgeving van bebouwing afgedekt met zadeldaken.
  - Erfbeplanting passend bij de ruimtelijke opzet en karakteristiek

In het landschapsadvies staat ook waarom specifiek voor deze locatie is gekozen. Ten aanzien van dit laatste punt wordt opgemerkt dat door de situering van de woning en de loods aan de westzijde van het eigendom er een nieuw eilandje in de openbare ruimte van de polder wordt toegevoegd. De

compacte opzet, op circa 30 meter van de weg, sluit goed aan op vergelijkbare situaties elders. Ook de richting, bouwmassa en bouwvormen sluiten aan bij vergelijkbare panden in de omgeving. In het kader van de beantwoording van deze zienswijze is nogmaals gekeken of een andere locatie geschikt is. Plaatsing midden op het perceel, waar geen woningen tegenover het bedrijf staan, is vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst. In dat geval sluit de inrichting niet aan op het ritme van de open en gesloten kavels. Bij plaatsing op de oostzijde van het perceel komt het bedrijf wederom tegenover een woning te staan, naast een agrarisch kas. Gelet hierop wordt de locatie uit het landschapsadvies aangehouden.

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**44. Stichting Bescherming Dorpsgezicht Rijsoord (86299) & afschrift aan raad (86298)**

- a. Gesteld wordt dat het ontwerpbestemmingsplan niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Er is geen rekening gehouden met de motie van de raad om op de hoek van de Rijkstraatweg en Lagendijk starters- en/of seniorenwoningen mogelijk te maken. Dit is wel een wens van de gehele raad, opgenomen in motie 2009-139.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt onder gemeentelijk beleid een verantwoording hoe met de motie is omgegaan. Het plan is daardoor in strijd met artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omdat de belangenafweging van het plan onvolledig is conform artikel 3:4 Algemene Wet Bestuursrecht (Awb).
- c. In het commentaar van de gemeente op de inspraakreactie staat dat de gemeente niet eenzijdig kan komen met voorstellen. Gesteld wordt dat dit feitelijk onjuist is. In de inspraakreactie is juist verzocht om de wijziging.
- d. Een ander argument van de gemeente is de veronderstelde onmogelijkheid van het kostenverhaal. De gemeente zou stellen dat dit enkel kan op basis van een postzegelbestemmingsplan. Het instrument postzegelbestemmingsplan komt echter niet in de Wet ruimtelijke ordening voor. De reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan juist een geschikt middel is om de planologisch-juridische basis voor starterswoningen te regelen en te voldoen aan de motie.
- e. Het argument dat het kostenverhaal afgedekt dient te worden komt voort uit beleidsoverwegingen. Gelet op de motie is dit juist een goede grond om, al dan niet op basis van artikel 4.84 Awb, af te wijken van deze beleidsoverwegingen.
- f. Het is reclamant onduidelijk waarom er geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan voor starters- en seniorenwoningen. Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wro, dient namelijk pas op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid het kostenverhaal afdoende verzekerd te zijn.
- g. Tot slot wordt opgemerkt dat de inspraakreactie als ingelast en herhaald moet worden beschouwd.

*Reactie gemeente*

- a. Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad de "Buitengebied Ridderkerk - analyse en visie" vastgesteld. Dit document is vastgesteld om een kader te vormen voor het toen nog op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk. Het bestemmingsplan zelf is consoliderend van karakter. Dit betekent dat in principe er geen nieuwe ontwikkelingen in mogelijk zijn gemaakt. Een van de redenen daartoe was de noodzaak om de verouderde bestemmingsplannen op korte termijn te actualiseren. Gelet op de motie wordt, in samenspraak met de initiatiefnemer, onderzocht of woningbouw op die locatie te realiseren is. Een eerste verkennend gesprek daartoe is eind december 2014 gevoerd. Een eventuele ontwikkeling zal echter wel gefaciliteerd moeten worden met een separaat besluitvormingstraject, waarin ook alle andere relevante beleids- en ruimtelijke aspecten onderzocht moeten worden. Dit is nu namelijk niet gebeurd in de procedure voor dit bestemmingsplan. Het is dan



ook niet mogelijk om woningbouw alsnog mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk.

- b. In de toelichting van het bestemmingsplan staat het relevante gemeentelijk beleid. Dit is echter geen uitputtende lijst.
- c. Onbekend is wat de precieze plannen of wensen zijn van de Stichting. Dit is niet te bepalen op basis van de inspraakreactie of de zienswijze. Gelet hierop komt de gemeente niet eenzijdig met voorstellen.
- d. De term postzegelbestemmingsplan staat inderdaad niet in de Wro. Dit is een term uit de praktijk. Met deze term wordt een bestemmingsplan voor specifiek één project bedoeld.
- e. Omdat er geen plan ligt, is het ook niet mogelijk om af te wijken van eventuele beleidsoverwegingen. Uitgangspunt blijft echter dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd moet zijn. Dit is nu niet het geval, en ook om die reden kan woningbouw niet mogelijk worden gemaakt.
- f. Omdat er geen plan ligt, kan deze ook niet worden opgenomen in een eventuele wijzigingsbevoegdheid.
- g. Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

#### **48. Stichting Oude Kern Rijsoord, Rijksstraatweg 73 (86787)**

De Stichting merkt op dat de ingezonden reactie op het voorontwerpbestemmingsplan niet is beantwoord. Deze was wel tijdig ingediend. Uit onderzoek blijkt dat de inspraakreactie inderdaad tijdig was ingediend, maar per abuis niet is beantwoord. Onze excuses hiervoor.

In de zienswijze geeft de Stichting Oude Kern Rijsoord zelf een samenvatting van de belangrijkste punten die zij aangepast wil zien. Deze punten staan hieronder samengevat, aangevuld met argumenten elders uit de zienswijze. In de zienswijze worden daarnaast ook nog andere punten genoemd Die worden kort en bondig aan het einde van deze samenvatting beantwoord.

##### Samenvatting zienswijze:

- a. De wijzigingsbevoegdheden uit artikel 30.2.4 en 30.3.3 (de mogelijke herbestemmingsfuncties) te beperken tot dezelfde functies uit art 30.1.4 met een maximaal bouwvolume voor ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten.
  - 1) Met betrekking tot artikel 30.2 (polder Oud-Reijerwaard, Rijsoord / Geerlaan west, Bolnes zuid, Oostendam) wordt opgemerkt dat de mogelijkheden om middels een omgevingsvergunning af te wijken te ver gaan. Ongewenst zijn de volgende nevenfuncties bij artikel 30.2.2: agrarische toeleverings- en verwerkingsbedrijven, opslag agrarische producten voor derden, opslag van niet agrarische producten en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en dierenpension. Deze activiteiten kunnen al ruimschoots worden uitgevoerd op de bedrijventerreinen Verenambacht, BT-Oost en Nieuw-Reijerwaard en zijn in het buitengebied ongewenst. Bewoners hebben ook aangegeven geen bedrijvigheid in hun woonomgeving te willen. De afwijkmogelijkheden zijn daarmee in strijd.  
De wijzigingsbevoegdheid in artikel 30.2.4 gaat ook te ver. Opslag van agrarische en niet-agrarische producten en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ongewenste vervolgfuncties. Gevraagd wordt om de regels in artikel 30.1 (polder Oudelande) ook te laten gelden voor de polders Oud-Reijerwaard, Rijsoord / Geerlaan West, Bolnes Zuid en Oostendam en artikel 30.2 te laten vervallen.
  - 2) Met betrekking tot artikel 30.3 (polder Nieuw Reijerwaard) wordt opgemerkt dat agrarische toeleverings- en verwerkingsbedrijven kunnen worden toegestaan via een

omgevingsvergunning. Deze bedrijven kunnen echter terecht op de hierboven genoemde bedrijventerreinen.

Ook de wijzigingsbevoegdheid om het gehele agrarische gebied te kunnen wijzigen naar de bestemming ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten en agrarische toeleverings- en verwerkingsbedrijven is ongewenst en in strijd met hetgeen door bewoners wordt aangegeven. Dit maakt het mogelijk om een bedrijventerrein als Veren Ambacht mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid. Dit is ongewenst. Gevraagd wordt om de polder Nieuw-Reijerwaard aan artikel 30.1 toe te voegen en artikel 30.3 in zijn geheel te laten vervallen.

- 3) Gevraagd wordt om bij de wijzigingsbevoegdheden (artikel 30.2.4. en artikel 30.3.3) naar ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten een maximaal bouwvolume toe te kennen. Ook wordt gevraagd om deze functie niet rechtstreeks toe te staan als nevenfunctie.
  - 4) Opgemerkt wordt dat de verschillende vervolgfuncties die genoemd worden in de wijzigingsbevoegdheden kunnen leiden tot een aanzienlijke toename van verkeer.
- b. Bij agrarische bedrijfsbeëindiging mogelijk maken dat er één of enkele woningen kunnen worden gebouwd met behulp van de Ruimte voor ruimte regeling. Het opnemen van deze mogelijkheid is zeer gewenst. Hierdoor wordt voorkomen dat andere, ongewenste bedrijvigheid zich in het buitengebied vestigt. Dit voorkomt verdere verrommeling van het landschap. Ook zorgt het voor minder verkeer dan omvorming naar of toevoeging van bedrijven.
- Het opnemen van de Ruimte voor ruimte regeling maakt het stoppen ook financieel aantrekkelijk voor tuinders. Deze mogelijkheid moet worden opgenomen bij de verschillende wijzigingsbevoegdheden zoals hierboven beschreven bij punt a-1 en de beperking dat het aantal woningen niet mag toenemen bij de artikelen 30.1.4k, 30.2.4k, 30.3.3k (de verschillende wijzigingsbevoegdheden), te schrappen.
- c. De cultuurhistorische waarde van het woonlint van de Rijksstraatweg, Lagendijk en Pruiwendijk op te nemen en te beschermen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Rijsoord is dit geregeld met behulp van een overgangszone. Gevraagd wordt om dit ook op te nemen in het bestemmingsplan.
- Ten aanzien van de toelichting wordt ook opgemerkt dat de genoemde doelen in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte en het Barro, namelijk *“het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid”* en *“het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven”* lovenswaardig zijn maar in dit bestemmingsplan onvoldoende worden gewaarborgd.
- Specifiek bij artikel 16 wordt opgemerkt dat er nu veel bijgebouwd kan worden aan de Rijksstraatweg. Dit kan grote invloed hebben op de cultuurhistorische waarde. Hier moet een toetsing of bescherming worden aangebracht.
- d. Het opnemen van de juiste SBI-afstanden in het bestemmingsplan. Er is nu geen acht geslagen op de diverse afstanden van (eventueel te vestigen) bedrijven tot woningen.
- Het vorige bestemmingsplan dateert uit 1972. Destijds was er nog geen sprake van een SBI. Dit was ook niet nodig omdat het extensieve ouderwetse glastuinbouw van het *“Barendrechtse type”* betrof. In het glastuinbouwconcentratiegebied is nu intensieve landbouw met 8 meter hoge kassen mogelijk. Er zou dan ook minimaal 30 meter moeten zitten tussen kassen en woningen, en dit zou op de kaart moeten worden aangegeven. Eventueel kan er een overgangsbepaling opgenomen worden voor bestaande lage glastuinbouw, zodat bij nieuwbouw er uitgegaan wordt van de juiste afstanden. Ook bij bedrijven wordt verzocht de juiste afstanden op te nemen en deze op de kaart aan te geven. Voor bedrijven in categorie 2 is dit 30 meter. Voor bedrijven in hogere categorieën gelden hogere afstanden.
- e. De bouw van seniorenwoningen op de hoek Lagendijk/Rijksstraatweg op te nemen in het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid is geaccepteerd door het hele wijkoverleg en door een aangenomen motie van de gemeenteraad.

- f. De molenbiotoop, het grondwaterbeschermingsgebied en de toekomstige buisleidingen op te nemen op de kaart.  
Ten aanzien van de molenbiotoop zou artikel 30.5.d.2 geschrapt moeten worden. Dit artikel is ongewenst omdat hiermee het belang van de molen ondergeschikt kan worden gemaakt aan economische belangen.  
Het grondwaterbeschermingsgebied komt, in tegenstelling tot het waterwingebied, wel voor in het plangebied. Dit beschermingsgebied brengt beperkingen met zich mee en zou daarom opgenomen moeten worden.
- g. Gevraagd wordt om de artikelen 30.1.4k, 30.2.4k, 30.3.3k, 30.5.d.2 en 32.3 te schrappen.  
Artikel 32.3 heeft betrekking op de mogelijkheid om een ontsluitingsweg toe te staan voor bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard over de Blaakwetering. Deze wijzigingsbevoegdheid is vernietigd in het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard en hoeft dan ook niet meer opgenomen te worden.
- h. Bij de bestemming horeca de opslag en handel in vuurwerk verbieden. Ook is de mogelijkheid om de categorie van het horecabedrijf met 1 categorie te kunnen verhogen via een omgevingsvergunning ongewenst. Hierdoor kunnen bedrijven nachtelijke activiteiten ontplooiën, wat tot overlast leidt in de directe woonomgeving.
- i. De rietzone langs het Nesweitje opnemen op de plankaart. Aan de andere zijde van de snelweg heeft de rietkraag namelijk wel de bestemming natuur.

*Reactie gemeente op samenvatting zienswijze*

- a. Zie ook de beantwoording algemene thema's verbrede landbouw, vervolgfuncties en ruimte voor ruimte regeling.
  - 1) De mogelijkheid voor vestiging van agrarische toelevering- en verwerkingsbedrijven en voor (opslag van) bedrijven tot maximaal categorie 2 is verwijderd uit de lijst met mogelijke neven- en vervolgfuncties. Zie hiervoor de beantwoording algemene thema's onder punten B (verbrede landbouw) en C (vervolgfuncties).
  - 2) De opmerking dat de vervolgfunctie 'ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten' leidt tot een bedrijventerrein, vergelijkbaar met Veren Ambacht wordt niet gedeeld. Deze vervolgfunctie biedt de mogelijkheid om agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of uit de eigen regio te verwerken. De term ambachtelijk sluit uit dat hier functies kunnen ontstaan die vergelijkbaar zijn met bedrijventerrein Veren Ambacht. Hier worden namelijk producten op grootschalige en industriële wijze verwerkt.
  - 3) Het maximale bouwvolume voor neven- en vervolgfuncties wordt bepaald door de voorwaarde dat deze functies in principe binnen de bestaande bebouwing moeten worden gehuisvest. Er is een mogelijkheid opgenomen voor nieuwbouw ten behoeve van de neven- of vervolgfunctie. Deze mogelijkheid is bij vervolgfuncties gekoppeld aan een saneringsregeling als de bestaande bedrijfsbebouwing ongeschikt is. Na sloop mag maximaal 50% teruggebouwd worden van het voormalige bedrijfsoppervlak, met een maximum van 250 m<sup>2</sup>.  
De nevenfunctie ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten is een functie die past bij een agrarisch bedrijf. Hier worden dan ook geen aanvullende voorwaarden aan gesteld.
  - 4) Bij de beoordeling of een bepaalde vervolgfunctie kan worden toegestaan is het aspect verkeer een van de afwegingen. In principe moet parkeren op eigen terrein worden opgelost, en de capaciteit van de omliggende wegen moet voldoende zijn voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename.

- b. Zie de beantwoording onder E (ruimte voor ruimteregeling) bij de beantwoording algemene thema's.
- c. Zie de beantwoording onder 8 c.
- d. Met de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten (SBI) wordt geregeld dat milieubelastende functies van bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk gescheiden worden. De SBI is goed bruikbaar bij nieuwe ontwikkeling. In dit bestemmingsplan is op de meeste locaties echter sprake van bestaande situaties, bijvoorbeeld bedrijven in categorie 3.1 die zitten in een gebied met woningen. Deze bedrijven hebben een maatbestemming gekregen. Dit betekent dat het huidige bedrijf er mag blijven zitten, maar dat bij bedrijfsbeëindiging in principe enkel een soortgelijk bedrijf zich daar mag vestigen die past in de maatbestemming of een bedrijf in maximaal categorie 2. Deze systematiek wordt verder toegelicht in hoofdstuk 6.4 – artikelsgewijze toelichting onder artikel 4 bedrijf.  
In het glasconcentratiegebied kunnen, conform de regels van het bestemmingsplan, nieuwe kassen op korte afstand van woningen gerealiseerd worden. Echter, in het activiteitenbesluit zijn normen opgenomen waaraan de bedrijven moeten voldoen. In het kader van de vergunningaanvraag dient getoetst te worden aan deze normen. Op basis van de regels in het vergunningenspoor is het derhalve al niet mogelijk om nieuwe kassen op een te korte afstand van woningen te realiseren. In de regels van het bestemmingsplan is overigens ook de afstand van 30 meter opgenomen voor nieuwe glastuinbouw.
- e. Zie beantwoording onder zienswijze 44
- f. De molenbiotop is opgenomen op de plankaart. Deze beslaat echter maar in een klein gedeelte van het gebied, namelijk het zuidoostelijke gedeelte van deelgebied Nieuw-Reijerwaard zuid. Het waterwingebied valt niet binnen het plangebied. De grondwaterbeschermingszone zelf wordt niet opgenomen op de plankaart.  
De leidingstrook die is aangeduid in de Structuurvisie Buisleidingen is opgenomen in de toelichting.
- g. Zie voor het schrappen van artikel 32.3 (ontsluitingsweg) de beantwoording onder 8 a. Het schrappen van de andere artikelen (de verschillende wijzigingsbevoegdheden) wordt beantwoordt onder 48 a.
- h. Bij de bestemming Horeca is überhaupt geen handel van goederen toegestaan, dus ook niet van vuurwerk. Het is dan ook niet nodig om dit nogmaals apart te verbieden.  
De mogelijkheid om de categorie van het horecabedrijf met 1 categorie te verhogen is een standaardflexibiliteitsbepaling.
- i. De locatie ten oosten van de snelweg is in bezit van Bureau Beheer Landbouwgronden. De rietzone had in het vorige bestemmingsplan overigens ook al de bestemming natuur.  
De locatie langs het Nesweitje (ten westen van de snelweg, aan Rijsoordse zijde) is in private eigendom. Gelet op de eigendomssituatie is er geen aanleiding om hier de bestemming natuur op te leggen. Dit gebied behoudt dan ook de agrarische bestemming, conform het vorige bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is overigens wel kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling mogelijk.

Overige punten / opmerkingen in zienswijze Stichting Oude Kern Rijsoord (86787)

- j. Agevraagd wordt waarom een deel van het woonlint van de Rijksstraatweg opgenomen is in het (voor)ontwerpbestemmingsplan Buitengebied en blijkaar niet meer behoort tot het bestemmingsplan Rijsoord.
- k. Langs de Rijksstraatweg is een brandstofverkoopunt opgenomen. Het betreft hier echter een fietshandel. Deze bestemming is dan ook te ruim opgenomen. Gevraagd wordt om dit aan te passen naar de situatie in bestemmingsplan Rijsoord 1997.
- l. Er is geen reservering opgenomen voor het doortrekken van de gewenste (volgens de toelichting) groene verbinding naar de Boomgaard langs de Blaakwetering.
- m. Er zijn Langs de Pruiwendijk nu een aantal bouwvlakken aanwezig die geheel bebouwd mogen worden. Dit is veel te ruim.
- n. Er zijn te weinig sloten als water aangegeven. Ook wordt aangegeven dat het aardig zou zijn geweest om een reservering op te nemen voor een waterverbinding tussen de beide delen van de Waal.

- o. De termen bouwvlak en bouwperceel zijn verwarrend. Onduidelijk is nu wat precies mag op een bouwvlak. Het verschil tussen bouwgrens en bouwperceelgrens is ook onduidelijk. Hetzelfde geldt voor de termen bijbehorend bouwwerk en bijgebouw.
- p. Opgemerkt wordt dat bij de definitie dienstverlening een wasserette wordt genoemd. Dit is geen dienstverlenende activiteit, plus het geeft ook meer milieuoverlast als bijvoorbeeld een kantoor. Gevraagd wordt wat dan nog meer onder dienstverlening wordt verstaan.
- q. In artikel 3.4.2 wordt de minimale afstand van bedrijfswoningen tot bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard gemist. Dit moet minimaal 200 meter zijn voor categorie 4.2 bedrijven.
- r. Binnen de bedrijfsbestemming (artikel 4.4.d) is het mogelijk om op onbebouwde gronden goederen op te slaan tot een hoogte van 4 m. Gevraagd wordt om dit zo aan te passen dat dit enkel is toegestaan op specifieke plaatsen of nergens.
- s. Binnen de bedrijfsbestemming (artikel 4.5.1) is het mogelijk om bedrijven tot maximaal 2 categorieën hoger toe te laten. Bij deze bedrijven horen grote afstanden (50 m bij cat. 3.1, 100 m bij cat. 3.2) tot de woonomgeving. In veel gevallen zijn de afstanden veel korter. Dit is dan ook in strijd met een goed woon- en leefklimaat. Gevraagd wordt om deze bepaling te schrappen.
- t. Gevraagd wordt om de hoogte van de geluidwerende voorzieningen bij de bestemming Groen te verhogen van 8 meter naar maximaal 15 meter. Dit zou bijvoorbeeld kunnen via een wijzigingsbevoegdheid. Een geluidscherm bij de snelweg is al gauw hoger dan 8 meter.
- u. Bij artikel 28 (algemene bouwregels) is een overschrijding van de maximale bouwhoogte over 50% van het dakoppervlak mogelijk met een hoogte van 4,5m. Dit is teveel en te hoog. Voorgesteld wordt om dit aan te passen naar maximaal 10% van het dakoppervlak met een hoogte van 2 meter.
- v. In artikel 30 zijn in de tabellen de koppen verwisseld. Gevraagd wordt om dit aan te passen.
- w. Er zijn verschillende afwijkings- en wijzigingsregels voor maten, overschrijdingen en bebouwingspercentages (artikel 3.4.1, artikel 31.1 en artikel 32.1). Hierdoor is niet duidelijk wat nu wel en niet maximaal mag. Dit geeft rechtsonzekerheid. Gevraagd wordt om dit te beperken en aan te geven wat gecombineerd het maximaal haalbare is.
- x. Ten aanzien van de toelichting worden de volgende opmerkingen gemaakt:
  - a. In tegenstelling tot wat er staat op bladzijde 19 in hoofdstuk 3 is de polder tussen de A16 en de Geerlaan voor slechts een klein deel (ca. 25% bebouwd) met kassen van het ouderwetse type. Dit is dus geen grotendeels verstedelijkt gebied. Ook het gebied nabij de Pruiwendijk heeft nog steeds een grotendeels openbaar karakter.
  - b. Het totaal aantal bedrijven in tabel 4.1 in 2000 klopt niet. Dit moeten er 185 zijn.
  - c. In de toelichting op bladzijde 38 en 39 staat dat verdichting van het landelijk gebied ongewenst is. Opgemerkt wordt dat verdichting met bedrijven blijkbaar geen probleem is. Allerhande bedrijvigheid geeft juist meer verrommeling van het landschap. Dat is nu juist hetgeen wat men niet wil.
  - d. Ten aanzien van de Hoogzandweg (blz. 53) wordt opgemerkt dat deze weg alleen een ontsluiting zou moeten zijn richting de woningen van de tuinders. Er zou toegezegd zijn dat deze weg wordt afgesloten, mocht er veel sluipverkeer ontstaan. Gevraagd wordt om dit op te nemen in het plan.
  - e. Op bladzijde 52 staat dat bij de uitbreiding van de hoeveelheid glas een ontsluiting vanaf de Geerlaan gewenst is. Gevraagd wordt om dit te verduidelijken. Aangegeven wordt dat dit ongewenst is, zeker omdat er dan een ontsluiting naar de Verbindingsweg moet worden gemaakt. Ook wordt opgemerkt dat een verdubbeling van het aantal kassen leidt tot een verdubbeling van verkeer.
  - f. Op bladzijde 57 staat dat er rondom het plangebied meerdere gezoneerde bedrijventerreinen zijn. Aangevraagd wordt welke bedrijventerreinen daarmee worden bedoeld.
  - g. Op bladzijde 71 zou de Waal genoemd moeten worden als KRW waterlichaam.
  - h. In de conclusie van de flora- en faunastudie wordt de aanwezigheid van vleermuizen en de beperkingen die dat met zich meebrengt gemist.

In de polder waar het bedrijventerrein komt is de beschermde modderkruiper gevonden. De kans is groot dat deze ook in de rest van het gebied voorkomt, omdat de polders met elkaar in verbinding staan. Deze soort wordt niet genoemd in de studie.

*Reactie overige punten/ opmerkingen in zienswijze Stichting Oude Kern Rijsoord (86787)*

- j. Er is voor deze plangrens gekozen omdat de gemeente bij voorkeur werkt met logisch afgebakende gebieden. Een logische afbakening is bijvoorbeeld het midden van een straat. Het buitengebied heeft vooral betrekking op de verschillende agrarische polders. De plangrens is aangepast aan deze polders.
- k. In het voorgaande bestemmingsplan had deze locatie de bestemming Bbs (bs staat voor benzineservicestation). Hier kan een bedrijf tot en met categorie 2 zich vestigen. Ook was detailhandel in categorie 50.1 tot en met 50.4 (handel in (onderdelen) en reparatie van auto's en motorfietsen) toegestaan. De bestemming is dus gelijk aan het voorgaande bestemmingsplan. Wel is detailhandel expliciet mogelijk gemaakt, omdat dit nu ontbrak in de regels.
- l. In het bestemmingsplan is de feitelijke aanwezige situatie bestemd. Een eventuele groene verbinding kan mogelijkerwijs worden gerealiseerd binnen de Agrarische bestemming (kleinschalige natuur en landschapsonwikkeling).
- m. Het betreft agrarische bouwpercelen. Conform de provinciale verordening krijgen agrarische bedrijven een bouwvlak waarbinnen de bebouwing geconcentreerd dient te worden.
- n. Binnen de agrarische bestemming zijn sloten mogelijk. In het bestemmingsplan zelf is een aanlegstelsel opgenomen voor een aantal deelgebieden. Hiermee wordt voorkomen dat sloten afgegraven worden. Dit is mede opgenomen om het cultuurhistorisch landschapswaarden van het gebied te beschermen.  
Voor zover bekend zijn er momenteel geen concrete plannen om een waterverbinding te realiseren tussen beide delen van de Waal.
- o. Het bouwvlak, en de daarbij behorende bouwgrens, is het gedeelte van het bouwperceel waarbinnen de gebouwen van een bedrijf gebouwd moeten worden.  
Met de term bijbehorend bouwwerk wordt een uitbreiding van een hoofdgebouw bedoeld. Met de term bijgebouw een vrijstaand gebouw dat functioneel en bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- p. Onder dienstverlening wordt het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen verstaan. Dit zijn bijvoorbeeld reisbureaus, kapsalons en ook wasserettes. De bestemming Dienstverlening is overigens een aparte bestemming die in dit bestemmingsplan niet voorkomt. De bestemming Kantoor komt wel voor in dit plan aan de Pruimendijk. Op deze locatie zijn echter alleen de activiteiten mogelijk die benoemd zijn onder de definitie van kantoor (artikel 1.48).
- q. De afstand van 200 meter geldt voor bedrijven in categorie 4.1. In de planvoorschriften is voor een nieuwe bedrijfswoning in het glasconcentratiegebied opgenomen dat deze milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden). Hiermee wordt voorkomen dat bedrijfswoningen te dicht op andere bedrijven worden gebouwd.
- r. Er is geen aanleiding om de mogelijkheden voor opslag te beperken. Dit is enkel toegestaan bij een aantal bedrijfsbestemmingen. In de praktijk levert dit geen problemen op.  
Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat er geen mogelijkheden zijn voor buitenopslag als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheden voor vervolgfuncties bij een stoppend agrarisch bedrijf.
- s. De regeling is aangepast. Er kan nog maar tot maximaal één categorie hoger vrijstelling worden verleend. Deze vrijstelling kan enkel worden verleend als het bedrijf naar aard en invloed past bij een categorie 1 of 2 bedrijfsbestemming.
- t. Het geluidscherm dat in 2013 is geplaatst langs de A-15, heeft een hoogte van 4 meter. 8 meter is dus voldoende voor een geluidswerende voorziening.

- u. Deze standaardbepaling voor dakopbouwen en dakruimtes wordt gebruikt in alle bestemmingsplannen in Ridderkerk. Deze bepaling was ook opgenomen in de hiervoor vigerende bestemmingsplannen Rijsoord 1997 en Landelijk Gebied Oost. Bestemmingsplan Landelijke Gebied 1972 kende zelfs een nog ruimere regeling voor dakopbouwen / dakruimtes. Er is dan ook geen aanleiding om de regeling aan te passen.
- v. Dit is aangepast.
- w. Artikel 3.4.1 is een afwijkingsbevoegdheid om af te kunnen wijken van een agrarisch bouwvlak. Dit artikel kan enkel worden toegepast als dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering bijvoorbeeld vanwege milieuwetgeving of dierwelzijn. De afwijking wordt ruimtelijk beperkt omdat het bouwvlak maar aan één zijde overschreden mag worden met niet meer dan 25 meter. Ook zijn er andere voorwaarden aan verbonden.  
 Artikel 31.1 valt onder de algemene afwijkingsregels. Hierbij moet worden aangetekend dat dit artikel alleen kan worden gebruikt als er geen afwijkingsmogelijkheid is in hoofdstuk 2 – bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 26). Het betreft hier ondergeschikte afwijkingen (10%) van de maten en bouwgrenzen (3 meter) binnen de bestemmingsplangrenzen. Deze afwijking kan alleen worden gebruikt indien het nodig is voor een betere technische realisering van bouwwerken, of als het nodig is vanwege de daadwerkelijke toestand van het terrein.  
 Artikel 32.1 maakt het, via een wijzigingsbevoegdheid, mogelijk om ook af te wijken van de bestemmingsgrens. Het vlak mag echter maar met 10% worden vergroot en met maximaal 3 meter. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden gebruikt indien het nodig is voor een betere technische realisering van bouwwerken, of als het nodig is vanwege de daadwerkelijke toestand van het terrein.  
 Artikel 31.1 en 32.1 zijn beide bevoegdheden waar alleen beargumenteerd gebruik van mag worden gemaakt. Dit is dus geen algemeen recht.
- x. Opmerkingen op toelichting:
  - a. De tekst had betrekking op het stuk tussen de A16 en het gebied ten oosten van de Geerlaan, waar de kern van Rijsoord in ligt. Dit is aangepast in de toelichting. Het gebied ten westen van de Geerlaan, waar de kassen staan, staat beschreven in de daaropvolgende alinea.
  - b. De cijfers zijn afkomstig van het CBS. Het verschil in totalen komt waarschijnlijk doordat bij één agrarisch bedrijf meerdere takken van agrarische bedrijvigheid voor kunnen komen. De tabel is overigens vooral opgenomen om de trend van het dalende aantal agrarische bedrijven inzichtelijk te maken.
  - c. Van verdichting is geen sprake, omdat nieuwe bedrijven niet zijn toegestaan. Een vervolgfunctie kan alleen bij een stoppend bedrijf binnen de bestaande bedrijfsbebouwing, of binnen nieuwe bebouwing bij dat bedrijf met toepassing van de saneringsregeling.
  - d. Er zijn inderdaad afspraken gemaakt om de Hoogzandweg af te sluiten als het sluijverkeer toeneemt. Dit gebeurt echter wel in overleg met de bewoners aan de Hoogzandweg. Een eventuele afsluiting kan worden gerealiseerd met behulp van een verkeersbesluit. Dit hoeft niet opgenomen te worden in een bestemmingsplan.
  - e. In het glasconcentratiegebied zelf is weinig plek meer voor grote, nieuwe bedrijven. De verwachting dat er een verdubbeling optreedt aan verkeer wordt dan ook niet gedeeld.
  - f. De gezoneerde bedrijventerreinen in de omgeving van het buitengebied zijn Kijfhoek (Zwijndrecht) en bedrijventerrein Antoniapolder (Hendrick-Ido-Ambacht). Dit is opgenomen in de toelichting.
  - g. De Waal is in de toelichting benoemd als KRW richtlijn-water.
  - h. Uit het beschikbare bronnenmateriaal is alleen de aanwezigheid van de kleine modderkruiper in het plangebied bekend; deze soort wordt ook genoemd in de toelichting bij het plan. De aanwezigheid van de grote modderkruiper is niet bekend en bovendien onwaarschijnlijk. Mocht deze soort toch aanwezig blijken dan blijft de conclusie hetzelfde; door te werken

volgens een goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet wordt overtreding van deze wet voorkomen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve niet in het geding.

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**57. N. van Pelt, Pruimendijk 85 (88048)**

- a. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost hebben de opslagloodsen een bedrijfsbestemming (Ba3, ambachtelijke- en opslagbedrijven en bedrijven in categorie 1 en 2). De loodsen worden nu gebruikt voor diverse soorten opslag, zoals boren, zagen en overig materiaal voor bijvoorbeeld een betonboorbedrijf. Daarnaast is het de bedoeling dat er een autopoetsbedrijf kan komen en dat er auto's kunnen worden gestald voor het garagebedrijf in Rijsoord.  
In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming gewijzigd naar Wonen-1 (W-1) met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – therapeutisch paardrijden (sm-tpr)'. Onduidelijk is waarom dit wordt gedaan en gesteld wordt dat een duidelijke aanleiding ontbreekt. Ook wordt voorbijgegaan de gevolgen die deze wijziging heeft voor de eigenaren. Gevraagd wordt om, met uitzondering van het gedeelte dat gebruikt wordt voor het stallen van paarden en pony's, de bedrijfsbestemming op de loodsen te behouden. Ter verduidelijking is een tekening meegestuurd.
- b. Het therapeutisch paardrijden gebeurt vooral in de aanwezige paardenbak. Dit blijkt echter niet uit de functieaanduiding voor therapeutisch paardrijden (sm-tpr). Gevraagd wordt om deze functieaanduiding ook te leggen op de paardenbak.

*Reactie gemeente*

- a. De bestemming van de loods is gewijzigd naar Bedrijf, tot maximaal categorie 2. Dit sluit aan bij de situatie in het vorige bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost.
- b. De functieaanduiding therapeutisch paardrijden (sm-tpr) is op de paardenbak gelegd en opgenomen in de regels bij de bijbehorende bestemmingen Bedrijf en Agrarisch. Ook is de aanduiding opgenomen op de locatie bij het bedrijfspannd zoals gespecificeerd in de zienswijze.

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**58. R3 Advies namens K. D. van Nes, Pruimendijk 144 (88046)**

- a. De zienswijze heeft betrekking op perceel C6772. Dit perceel ligt ten zuiden van de woning aan de Pruimendijk 144 en heeft de bestemming agrarisch. Op dit perceel wordt hobbymatig schapen gehouden. In het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een schuilstal te bouwen met een oppervlaktemaat van 30m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3 meter. Tevens moet de schuilstal minimaal 50 meter van de woning gebouwd worden. Tegen dit punt wordt geen oppositie gevoerd ondanks de wens om de stal dicht bij de woning te bouwen, omdat er sprake is van een beperkende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie I'.  
Gevraagd wordt om de maximale oppervlakte te verruimen tot 50 m<sup>2</sup>. De maat van 30 m<sup>2</sup> is te beperkt om een adequate schuilgelegenheid te kunnen bieden, gecombineerd met ruimte om stro en/of hooi droog op te slaan. De maat van 50 m<sup>2</sup> biedt hiervoor wel voldoende ruimte.  
Als er toch wordt vastgehouden aan een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, dan wordt gevraagd om een hogere bouwhoogte toe te staan. Bijvoorbeeld door het opnemen van een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Hierdoor kan er op de verdieping een opslag gerealiseerd worden.  
Gesteld wordt dat een schuilstal met de gevraagde afmetingen een uiterst beperkte ruimtelijke invloed heeft. Gesuggereerd wordt dat de ruimtelijke kwaliteit extra geborgd kan worden door in het bestemmingsplan als voorwaarde op te nemen dat de schuilstal landschappelijk moet worden ingepast.

*Reactie gemeente*



- a. Voor de maat voor 30 m<sup>2</sup> is aansluiting gezocht bij de brochure “Schuilstallen in het buitengebied”. Dit is een gezamenlijke uitgave van onder andere de Dierenbescherming, het Landelijk Kennisnetwerk Levende Have en de Nederlandse Belangenvereniging van Hobbydierhouders. Het betreft hier een schuilstal. Dit is een gelegenheid waar dieren kunnen schuilen bij slecht weer. Hier past een kleinschalig karakter bij. Een oppervlakte van 30 a 40 m<sup>2</sup> is voldoende voor een schuilstal. Dit is volgens de brochure voldoende voor het aantal dieren dat past op 1 hectare. In het algemeen zijn de percelen in Ridderkerk waar hobbydieren worden gehouden kleiner dan 1 hectare. De ondergrens van 30 m<sup>2</sup> wordt daarom aangehouden. Een bouwhoogte van 3 meter is voldoende om een schuilgelegenheid te kunnen bieden. De inrichting van de stal is, volgens de brochure, doelmatig wat betreft de huisvesting, voeding en verzorging van dieren. Dit betekent dat er wel ruimte is voor de opslag van een beperkte hoeveelheid hooi en stro en voor hekjes om dieren eventueel van elkaar te kunnen scheiden. De schuilstal biedt echter geen ruimte voor opslag van mest, gereedschap en andere materialen of voertuigen zoals tractoren. De suggestie dat de ruimtelijke kwaliteit extra geborgd kan worden door als voorwaarde op te nemen dat de schuilstal landschappelijk moet worden ingepast, was reeds opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet er namelijk sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing (artikel 3.4.3 lid g).

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**65. J. P. de Regt, Pruimendijk 228 (88045)**

- a. Doordat het woningbouwproject in Oostendam niet doorgaat, blijft er vrachtverkeer bestaan dat gebruik maakt van de in- en uitrit naast haar woning en de platformrit naar het kassenbedrijf van dhr. Penning tegenover haar woning. Het betreft hier zware vrachtwagens die van en naar het bedrijf van haar burens, Hofland/ Gerritse, rijden. Opgemerkt wordt dat de originele inrit en toegang naar tuinderij Hofland er nog ligt. Dit is de klinkerweg naast de woning en het bedrijf Keuken Verveer, Pruimendijk 236. Dit is aan het begin van de Tarwestraat. In het verleden zijn er ook diverse werkzaamheden aan de dijk uitgevoerd.

*Reactie gemeente*

- a. In het bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd. De in het bestemmingsplan opgenomen wijze van bestemmen heeft echter geen planologische relatie met de schade aan de woning van mevr. De Regt. De schade is ontstaan door het (vracht)verkeer op de Pruimendijk. In bestemmingsplannen worden namelijk geen voorzieningen getroffen voor het toestaan of uitsluiten van bepaalde categorieën verkeer. Hiervoor worden op zichzelf staande verkeersbesluiten genomen. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan consoliderend van opzet is, komt de nieuwe bestemmingsregeling overeen met de nu geldende regeling. Het bovenstaande houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de bestaande situatie. De inrit bij de Pruimendijk 236 heeft overigens in bestemmingsplan Oostendam een woonbestemming. Deze is dan ook niet te gebruiken voor de ontsluiting van een agrarisch bedrijf.

**De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**66. Wille Donker advocaten, namens G. van der Mijden, Lagendijk 363 (88671)**

- a. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Wonen-1 gekregen. Op het perceel is een behoorlijk oppervlakte aan agrarische bebouwing aanwezig. Deze gebouwen worden nu niet meer gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

Voor het betreffende perceel wordt een maatbestemming gevraagd die vestiging van een metsel- en aannemingsbedrijf mogelijk maakt. Dit is, bij een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>, een bedrijf in categorie 2 of zelfs lager. Deze lichte functie past in de omgeving waar verschillende andere, niet-agrarische bedrijven, gevestigd zijn.

Hierbij wordt gewezen op de Verordening Ruimte van de provincie waarin een regeling is opgenomen voor vrijkomende agrarische bebouwing. Deze bebouwing kan hergebruikt worden voor functies als zorg, wonen of lichte bedrijfsfuncties. De nieuwe functie moet wel geherhuisvest worden binnen de bestaande bebouwing.

#### *Reactie gemeente*

- a. Gevraagd wordt om, conform de provinciale regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing, een bedrijfsbestemming op te nemen. In het bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk is een soortgelijke regeling opgenomen. De mogelijkheid om een bedrijf te vestigen in vrijkomende agrarische bebouwing is echter, na aanleiding van andere zienswijzen, verwijderd als mogelijkheid. Gelet hierop kan geen gebruik gemaakt worden van de regeling voor voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Uit navraag bij de Milieudienst Rijnmond (DCMR) blijkt dat er momenteel geen bedrijf bekend is op deze locatie. Er is gekeken of deze locatie geschikt is voor een bedrijfsbestemming. De locatie ligt echter aan de Lagendijk. Dit is een weg waar al een hoge verkeersdruk is. Verdere intensivering, in de vorm van nieuwe bedrijvigheid, is ongewenst. Er wordt dan ook geen medewerking verleend aan een bedrijfsbestemming. De locatie behoudt de woonbestemming.

Binnen de bestemming Wonen-2 zit overigens wel een mogelijkheid voor een bedrijf aan huis. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden.

#### **De ingediende zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

#### **67. Hoogsteeger Projectmanagement & Advies, namens Boezemsingel BV, pro forma zienswijze (84023) en zienswijze (88879)**

De pro forma zienswijze is op 5 september 2014 geregistreerd. De zienswijze is inhoudelijk aangevuld per brief gedateerd op 17 september, en geregistreerd op 18 september 2014.

In de zienswijze wordt ook verwezen naar de ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

- a. De verschillende percelen zijn in het verleden aangekocht om een ruimtelijke ontwikkeling in het kader van 'ruimte voor ruimte' mogelijk te maken. Hierover worden al geruime tijd gesprekken met de gemeente gevoerd. Het is vooralsnog onzeker of deze ontwikkeling door gaat. De huidige situatie, die ook is neergelegd in het bestemmingsplan, is echter ook ongewenst. Dit plaatst de eigenaar van de grond voor een dilemma. Vanwege de slechte markomstandigheden wil de eigenaar er dan ook voor kiezen om de grond langdurig als agrarisch tuinbouwbedrijf te kunnen blijven exploiteren mocht de ruimte voor ruimte ontwikkeling niet mogelijk blijken. De huidige oppervlakte aan glas voor beide bedrijven, namelijk 3.000 m<sup>2</sup> voor Rijksstraatweg 54-b en 6200 m<sup>2</sup> voor Rijksstraatweg 62-a, is dan echter te klein.

In de zienswijze op het voorontwerp is dan ook gevraagd om de beide kassen groter te maken. Ook is gevraagd om bij beide kassen een bedrijfswoning mogelijk te maken. Dit verzoek is afgewezen omdat de kassen niet in het glasconcentratiegebied liggen.

- b. In de zienswijze staat dat het beleid van de gemeente om de landschappelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het gebied te vergroten gedeeld wordt. Afgevraagd wordt of dit ook niet

gecombineerd kan worden met de uitbreiding van glas. Zowel gemeente, eigenaar en omgeving zijn er namelijk niet bij gebaat dat er verpaupering ontstaat als de bedrijfsvoering niet langer gecontinueerd kan worden. Het spreekt voor zich dat dit ook de landschappelijke kwaliteit niet bevordert. Om die reden wordt gevraagd om toch uitbreiding van glas toe te staan. Deze uitbreiding is weergegeven op kaart die bij de zienswijze was bijgevoegd.

- 1) Voor Rijksstraatweg 54-b de bouwgrens noordelijk van de kas gelijk te trekken met Rijksstraatweg 60 (op kaart nummer 1).  
Hierdoor ontstaat er een gelijke achterzijde en daardoor een meer afgerond beeld, zonder verspringende kassen. Ook ontstaat daardoor een duidelijke scheiding tussen open gebied en kassengebied.
  - 2) Voor Rijksstraatweg 54-b zuidelijk van de kas glas toe te staan. Hier liggen namelijk nog de fundamenteën van een voormalige kas (op kaart aangeduid met 2). Daarop kan vrij eenvoudig een kas geplaatst worden, wat ook de bedoeling is. Dit bouwvlak is nu echter wegbestemd. Dit past niet bij het consoliderende karakter van het bestemmingsplan.  
Door de beperkte uitbreiding wordt de bedrijfsvoering verbeterd en wordt onvrijwillige bedrijfsbeëindiging, met verpaupering en leegstand tot gevolg, voorkomen.
  - 3) Voor Rijksstraatweg 62-A het bouwvlak voor glas beperkt uit te breiden en gelijk trekken met het reeds aanwezige glas dat hoort bij de Rijksstraatweg 100. Ook wordt gevraagd om op de gronden achter de Rijksstraatweg 64 / 66 een bouwvlak voor glas op te nemen.  
In het nu nog geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost zit de mogelijkheid om het bouwvlak te vergroten tot maximaal 1,5 hectare per bedrijf via een wijzigingsplan. Hier heeft onder andere de kas aan de Rijksstraatweg 100 gebruik van gemaakt. De indiener zou ook graag gebruik willen maken van deze mogelijkheid.  
Aangevoerd wordt dat met deze uitbreiding zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen om het gebied open en kwalitatief hoogwaardig te houden. Alleen het gedeelte met kassen wordt meer dichtgetrokken. Het ruimtelijk beeld wordt dan ook niet onacceptabel aangetast.  
Voor beide percelen geldt dat de uitbreiding binnen de kaders van de provinciale Verordening Ruimte blijft, namelijk minder dan 2 hectare glas per bedrijf.
- c. Gevraagd wordt om voor beide bedrijven een bedrijfswoning toe te staan. Dit kan door het opnemen van een aanduiding 'bedrijfswoning (bw)'. Over de precieze locatie kan overlegd worden. De bestaande woningen in het lint hebben namelijk de bestemming Wonen of de aanduiding bedrijfswoning. Deze laatste zijn echter feitelijk als burgerwoning in gebruik. Voor een goede bedrijfsvoering is het zeer gewenst dat er een bedrijfswoning op het perceel aanwezig is.

#### *Reactie gemeente*

- a. Zie de beantwoording algemene thema's onder punt D (glastuinbouw) en E (sanering glas).
- b. Ten aanzien van punt 2 onder b wordt de zuidelijke kas bij de Rijksstraatweg 54-B opgenomen op de plankaart. Aan de overige vragen om uitbreiding van de kassen kan niet meegewerkt worden gelet op het streven van de gemeente om het glas buiten het concentratiegebied te saneren.
- c. In het bouwblok dat hoort bij het bedrijf 54-A zijn reeds twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig. Een daarvan is nu, vanwege een ingediende zienswijze, bestemd als plattelandswoning. Zie hiervoor de beantwoording onder 1. Een nieuwe bedrijfswoning is voor dit bedrijf dan ook niet aan de orde en ook niet mogelijk op basis van de provinciale Verordening Ruimte.  
Op het bedrijf aan 62-A is nu geen bedrijfswoning aanwezig. Gelet op de ligging van het bedrijf 62-A is een bedrijfswoning ruimtelijk slecht inpasbaar. De bedrijfswoning komt dan namelijk in de tweede lijn te liggen achter de lintbebouwing. Dit is een ontwikkeling die niet gewenst is omdat hiermee het lint wordt doorbroken. Voor een solitaire woning is dit ongewenst.

## De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 74. Wijkoverleg Rijsoord (89276)

- a. In de beantwoording van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan staat dat de gemeente eventueel kan meewerken aan een postzegelbestemmingsplan voor de hoek Lagendijk-Rijksstraatweg. Aangevoerd wordt dat de grondeigenaren hier al jaren mee bezig zijn. Ook vanuit het wijkoverleg en de gemeenteraad wordt dit initiatief gesteund. Gevraagd wordt om direct mee te werken, zodat een postzegelbestemmingsplan in een later stadium niet nodig is.
- b. De passage over de oeververbinding over de Waal richting Waalbos is aangepast. Het wijkoverleg zou ook graag de mogelijke extra oeververbinding over de Pruimendijk naar de Achterambachtseweg geschrapt zien. Er zijn al voldoende verbindingen, en om het gebied open en natuurlijk te houden is een extra verbinding ongewenst.  
Het argument dat dit in het programma Deltapoort staat is niet richtinggevend. Dit plan is door de gemeenteraad van Ridderkerk enkel ter kennisgeving aangenomen.
- c. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om onderkomens te mogen bouwen voor dieren op kleinere percelen. Dit zijn percelen die open moeten blijven. De toegestane maten voor de onderkomens zijn echter niet groot. Veel gebieden worden namelijk gebruikt om paarden te houden. Die hebben ruimte nodig om te schuilen, opslagruimte voor wintervoer als kuilgras en een ruimte voor kleine tractoren. Door een schuur mogelijk te maken zou juist "verrommeling" tegengegaan kunnen worden. Gevraagd wordt om maatwerk te leveren hierin.
- d. In de inspraakreactie is gevraagd om flexibiliteit en maatwerk richting tuinders voor uitbreiding van glas op de bestaande locatie, buiten het glascluster. Gevraagd wordt om de nu geldende regels voor uitbreiding op te nemen in het bestemmingsplan. In een eerdere beantwoording staat dat dit niet past in de richtlijnen van het programma Deltapoort. Het wijkoverleg vindt het onterecht om dit als argument te gebruiken (zie ook punt b).  
Het wijkoverleg vraagt dan ook om het programma Deltapoort niet te gebruiken als maatstaf voor Ridderkerkse glastuinbouwbedrijven en ruimte te bieden aan tuinders om uit te breiden op de eigen locatie. Er is namelijk geen ruimte op het glascluster. Het bedrijventerrein Nieuw-Reijerwaard is financieel ook niet haalbaar. Het bedrijf verplaatsen is ook niet haalbaar in deze tijd. Ruimte voor ruimte is een aanbod, maar niet iedere tuinder wenst te stoppen met zijn bedrijf. Het wijkoverleg betreurt dat het gebied daardoor op slot wordt gezet. Uitbreidingsmogelijkheden op het bedrijf ter plaatse zijn dan ook gewenst om tuinders een beter inkomen te geven in deze economische zware tijden.

#### *Reactie gemeente*

- a. Zie beantwoording onder nummer 44.
- b. Deze passage wordt niet aangepast. De mogelijkheid om een verbinding te maken over de Waal, bijvoorbeeld in de vorm van een trekpontje, blijft een wens vanuit Deltapoort. We willen deze ontwikkeling dan ook niet op voorhand onmogelijk maken of als ongewenst bestempelen. Bij de planvorming zal echter gekeken moeten worden of een trekpont / fietsbrug, afhankelijk van de gekozen locatie, mogelijk en gewenst is.  
Overigens heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Deltapoort niet slechts ter kennisgeving aangenomen. In vaststellingsbesluit van de gemeenteraad staat als beslispunt 1 om de Gebiedsvisie Deltapoort te gebruiken als richtinggevend kader voor afwegingen die op lokaal niveau worden gemaakt. De term richtinggevend geeft al aan dat dit dus verder gaat dan de gebiedsvisie enkel ter kennisgeving aan te nemen.
- c. Zie beantwoording onder punt 58 a.
- d. Zie de beantwoording algemene thema's onder punten D (glastuinbouw) en E (sanering glas).

**De ingediende zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**75. Maus beheer BV (89305)**

Maus Beheer vertegenwoordigt vrijwel alle grondeigenaren in Bolnes Zuid. Het conserverende karakter van het ontwerpbestemmingsplan belemmert de ontwikkelmogelijkheden zoals Maus Beheer BV die voor zich ziet. Hier wordt dan ook bezwaar tegen gemaakt. Het schetsplan “Wheels; op weg naar Bolnes” maakt onverbreekelijk deel uit van de zienswijze.

Opgemerkt wordt dat de plannen goed passen binnen de Gebiedsvisie Deltapoort 2015. Deze visie is vastgesteld door de stuurgroep Deltapoort, waar ook het college van Ridderkerk deel van uitmaakt. Gevraagd wordt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de unieke mogelijkheden op het gebied van leisure die het gebied kent. Er wordt namelijk rekening gehouden met zowel de belangen van de eigenaren, maar ook die van de gemeente en haar bewoners. Dit biedt een economische perspectief op de ontwikkeling van een groen en duurzaam gebied.

*Reactie gemeente*

- a. Het bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk heeft een consoliderende opzet om te voldoen aan de actualiseringsverplichting. De bestaande situatie is dan ook in dit plan opgenomen. Een eventuele ontwikkeling van Bolnes-Zuid wordt onderzocht in een apart traject, binnen de kaders zoals de gemeenteraad heeft vastgelegd op 23 januari 2014 (Ontwikkelingsperspectief Bolnes-Zuid). In het kader van dat traject zal verder gekeken worden naar mogelijke ontwikkelingsrichtingen, waar ook bovengenoemd schetsplan onderzocht zal worden.

**De ingediende zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**76. P. J. H. M. Meeus, Pruiwendijk 57 (89279)**

- a. Eerder is verzocht om de Pruiwendijk 59 een woonbestemming te geven. De woningen aan de Pruiwendijk 61, 63, 65 en 67 zijn bij een vorige wijziging van het bestemmingsplan veranderd. Pruiwendijk 59 is toen niet aangepast. Gevraagd wordt om de woning op te nemen als Wonen-1.

*Reactie gemeente*

- a. De woning ligt binnen het bouwblok van een agrarisch bedrijf, en vlak naast een agrarische bedrijfsschuur. Herbestemming naar Wonen-1 is om die reden niet mogelijk, omdat hiermee de agrarische bedrijfsvoering mogelijk wordt gehinderd. Er is om die reden gekozen om de woning de aanduiding plattelandswoning te geven. Hiermee wordt bewoning door derden mogelijk gemaakt, maar ondervindt het agrarische bedrijf waar het deel van uitmaakt geen hinder van hiervan.

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**77. AA+ ontwerp bureau BV, namens T. W. Penning, Pruiwendijk 270A (89278)**

- a. Het agrarische bedrijf bestaat nu uit drie losse kassen en één nieuwe kas. Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het nodig om de losse kassen te vervangen door één kas in een rechte lijn. Dit is ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De opgenomen kas maakt nu echter (waarschijnlijk vanwege stedenbouwkundige overwegingen) een driesprong. Voor de bedrijfsvoering is dit zeer onpraktisch en inefficiënt. De bedrijfspakken zijn dan niet even groot zijn (circa 300 m<sup>2</sup>) waardoor deze niet onderling uitgewisseld kunnen worden. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven op tekening. Op deze tekening verspringt de kas maar één keer.
- b. De bewoners van de Pruiwendijk 272 t/m 278 hebben geen achtertuin en kunnen de achterkant van de woning niet bereiken via een pad. De eigenaar van de grond wil de mogelijkheid bieden om een

strook grond van circa 6,5 meter achter de woning te kopen of huren. Een gedeelte van deze strook wordt dan grond met een recht van overpad. Om dit mogelijk te maken wordt gevraagd om de bestemming te veranderen van agrarisch naar wonen.

- c. De eigenaar van de kas heeft de bedrijfswoning aan de Pruiwendijk 270-A gekocht. Reden voor de aankoop was om grip te houden op het terrein naast de kas, zodat een duurzame bezonning in stand kan blijven. In het ontwerpbestemmingsplan is de bedrijfswoning dan ook opgeschoven. De rest van het bouwvlak is echter tegen de kas aangelegd. Dit is ongewenst, omdat hiermee de bezonning alsnog minder is. Gevraagd wordt om de helft van het bedrijfswoningvlak te verplaatsen naar de dijk, zodat de bebouwing van de bedrijfswoning over twee vlakken is verdeeld. De bedrijfsbebouwing is nu namelijk verspreid over het terrein aanwezig.  
Voordeel van de locatie langs de dijk is dat het bedrijfsgebouw geen schaduw in de kas geeft, dat er sporadisch een vrachtwagen bij het bedrijfsgebouw kan komen. Ook kunnen de bewoners achter de schuur langs hun achtertuinen bereiken door de aanleg van een semiopenbare weg. Een gedeelte van het terrein wil de eigenaar namelijk verhuren als paardenweide voor kinderen uit de buurt. De bedrijfsschuur zal dan ook worden gecombineerd met een paardenverblijf van 30m<sup>2</sup> door gebruik te maken van de schuilstallenregeling. Een gedeelte van het terrein wordt dan semiopenbaar ingericht.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan is achter de woningen Pruiwendijk 260 tot en met 270 een vlak met woonbestemming opgenomen. Dit vlak is waarschijnlijk per abuis opgenomen. Hiervan was namelijk sprake toen de woningbouwontwikkeling nog actueel was. Deze strook is nu nodig om onderhoud aan de kas te kunnen plegen. Gevraagd wordt om deze strook agrarisch te houden.
- e. De afgelopen jaren was het idee dat de kas zou verdwijnen, en dat er woningbouw voor terug zou komen. Woningbouw is echter niet meer aan de orde. Voor een efficiënte bedrijfsvoering en een goed klimaat is het nodig dat nieuwe kassen 6 meter hoog worden. In het ontwerpbestemmingsplan is de goothoogte nog vier meter. Deze maat past echter bij een bedrijfsvoering uit het verleden. Gevraagd wordt om dit aan te passen naar 6 meter.

#### *Reactie gemeente*

- a. Het bouwvlak van de kas is aangepast van een driesprong naar de gewenste tweesprong. Het totale oppervlakte aan glas bij het bedrijf blijft echter gelijk.
- b. De grond is op dit moment nog in eigendom van het agrarisch bedrijf. Er is in principe geen bezwaar om een gedeelte van de grond (circa zes meter) te verkopen of te verhuren en deze bij de achtertuinen van de burens te voegen. De bestemming van de grond zou, als de bewoners de grond inderdaad willen overnemen en gebruiken, gewijzigd kunnen worden met behulp van artikel 3.5.1 (wijziging naar wonen).
- c. Volgens provinciaal beleid moet agrarische bedrijfsbebouwing geclusterd worden binnen één bouwvlak. Dit betekent dat het verder opsplitsen van de bedrijfsbebouwing niet mogelijk of wenselijk is. Er zijn namelijk reeds voldoende bouwmogelijkheden aanwezig op het terrein binnen het bouwvlak, bijvoorbeeld achter de voormalige bedrijfswoning Pruiwendijk 254. Hier zijn ook al loodsen aanwezig ten dienste van de kas. Ook zijn er voldoende mogelijkheden bij de Pruiwendijk 270-A.  
Voor schuilstallen is bepaald dat deze minimaal 50 meter uit de bestemming Wonen gebouwd moeten worden. Een reden hiervoor is dat de bewoners dan geen last kunnen hebben van de eventuele stank van de paarden. De schuilstal kan dan ook niet geplaatst worden op de beoogde locatie, maar moet verder weg geplaatst worden.
- d. De bestemming van deze strook grond is aangepast naar agrarisch.
- e. Zie de beantwoording algemene thema's onder punt D (glastuinbouw).

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**78. AA+ ontwerp bureau BV, namens W. Penning, Pruiwendijk 254 (89277)**

- a. De bewoner van de Pruimendijk 254 was tot 1998 eigenaar van de kassen achter de bedrijfswoning. Inmiddels is het bedrijf overgedragen aan zijn zoon die wil gaan wonen aan de Pruimendijk 270-A. De woning, inclusief boomgaard, is nu dus niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat alleen de Pruimendijk 270-A hoort bij het agrarisch bedrijf, en de Pruimendijk 254 een woonbestemming krijgt.
- b. Naast de woning aan de Pruimendijk 254 zit perceel C 2900. Hierop staat een boomgaard. Dit perceel heeft nu een agrarische bestemming. Gevraagd wordt om dit de bestemming Tuin te geven, gelijk aan het perceel ter linkerzijde van de woning.

*Reactie gemeente*

- a. De woning aan de Pruimendijk 254 heeft de gevraagde bestemming Wonen-1 gekregen.
- b. De bestemming is aangepast naar Tuin.

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**79. A. Schotanus, Pruimendijk 168 (89874)**

De zienswijze van de heer A. Schotanus is bij de gemeente geregistreerd op 22 september 2014. Dit is buiten de termijn. Er is ook geen poststempel aanwezig. Voor de volledigheid wordt de zienswijze wel inhoudelijk beantwoord.

- a. Op de locatie van de manege staat nu bedrijfsbebouwing waar asbest in zit. Gevraagd wordt om in het nieuwe bestemmingsplan een regeling op te nemen zodat de gebouwen vervangen kunnen worden door woningen en/of wooneenheden. Voordeel daarvan is dat de oude gebouwen verdwijnen, en er een nieuw, net geheel ontstaat in de vorm van woningen. Om dit mogelijk te maken wordt gevraagd om bij artikel 12 een regeling op te nemen die de bouw van maximaal 10 woningen mogelijk maakt. Voorwaarden daarbij zijn dat de manege wordt beëindigd, de bestaande bebouwing aangemerkt wordt als vrijkomende bedrijfsbebouwing en dat deze mogen worden vervangen door woningen. De maximale goothoogte van de woningen is 9 meter of gelijk aan de goothoogte van de vrijkomende bedrijfsbebouwing. Ook mag het maximum bebouwingsoppervlakte niet groter zijn dan de vrijkomende bedrijfsbebouwing. Daarnaast worden nog een aantal andere milieuvoorwaarden voorgesteld.
- b. Onder de vorige bestemming recreatie was meer mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is enkel een manege toegestaan. Hierdoor worden de mogelijkheden onnodig beperkt. Gevraagd wordt om deze mogelijkheden opnieuw op te nemen bij de bestemming sport, en daarnaast de uitbreiding mogelijk te maken naar andere recreatieve mogelijkheden, zoals bootjesverhuur, ligplaatsen en terras.
- c. Op dit moment wordt de manege verhuurd. Gevraagd wordt om te bevestigen dat, indien de huidige huurder ermee stopt, een nieuwe huurder alsnog daar een manege mag uitvoeren. Dit gelet op de opmerking dat "een paardenstalling als vervolgfunctie na bedrijfsbeëindiging niet mogelijk is".

*Reactie gemeente*

- a. Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging kan onderzocht worden of op deze locatie woningbouw mogelijk en / of gewenst is. Dit wordt niet op voorhand mogelijk gemaakt. Ook is dit mede afhankelijk van bijvoorbeeld gemeentelijk beleid, de provincie en regionale woningmarktafspraken. In dat overleg zal ook onderzoek moeten worden gedaan naar eventuele aantallen en goothoogte.
- b. In het vorige bestemmingsplan was er ook een maatbestemming op deze locatie opgenomen voor een manege. Hier waren enkel gebouwen toegestaan ten behoeve van een manege, inclusief kantine. De mogelijkheid voor een kantine is dan ook toegevoegd aan de regels. Daarmee sluiten de regels van het nieuwe bestemmingsplan aan op die van het vorige bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost.
- c. De locatie heeft de bestemming Sport met de specifieke aanduiding manege. Dit betekent dat op deze locatie een manege mag zitten.

De aangehaalde opmerking slaat op stoppende *agrarische* bedrijven. Het is bij een stoppend agrarisch bedrijf niet zonder meer toegestaan om een paardenpension of een manege te beginnen als vervolgfunctie.

Deze locatie heeft echter een specifieke aanduiding manege. Dit geeft aan dat hier een manege mag zitten. Dit is een direct recht dat los staat van de eigendomssituatie.

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**



## Overlegpartners

Gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is deze op 24 juli 2014 ook opgestuurd aan de verschillende overlegpartners. Het plan is opgestuurd naar de volgende instanties:

1. Stadsregio Rotterdam
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap Hollands Delta
4. Gasunie
5. Oasen
6. NAM
7. Milieudienst Rijnmond (DCMR)
8. Veiligheidsregio Rotterdam (VRR)
9. Recreatie Zuid Holland
10. LTO afdeling Noord
11. Zuid-Hollands Landschap
12. Tennet
13. College van burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht
14. College van burgemeester en wethouder van Rotterdam
15. Provincie Zuid-Holland

De overlegpartners en instanties onder 4, 5, 7, 8 10, 13 en 15 hebben op het plan gereageerd. De reacties worden hieronder kort samengevat en beantwoord:

### 4. Gasunie

De Gasunie heeft per e-mail de gemeente geïnformeerd dat de strookbreedte mogelijk te breed is opgenomen.

#### *Reactie gemeente*

De strookbreedte is aangepast.

### 5. Oasen

- a. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de 400 mm transportdrinkwaterleiding. Gevraagd wordt om deze op te nemen op de plankaart en in de toelichting, inclusief een strookbreedte. De strookbreedte is 5 meter (2,5 meter aan weerszijden van de leiding) bij een 400 mm leiding.
- b. Gevraagd wordt om rekening te houden met het milieubeschermingsgebied. Het grondwater dient namelijk als bron voor de lokale drinkwatervoorziening.

#### *Reactie gemeente*

- a. De 400 mm transportdrinkwaterleiding was reeds opgenomen op de plankaart in het ontwerpbestemmingsplan en in de regels en toelichting. De strookbreedte was echter te breed opgenomen. Deze is aangepast conform de wensen van Oasen.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het beleid ten aanzien van het milieubeschermingsgebied toegelicht.

### 7. Milieudienst Rijnmond (DCMR)

De DCMR heeft vragen gesteld na aanleiding van haar interne reactie en de verwerking daarop in het bestemmingsplan. De toelichting van het plan is daarop aangepast. Verschillende aspecten zijn uitgebreider toegelicht.

## 8. Veiligheidsregio Rotterdam (VRR)

Op 16 december 2013 heeft de Veiligheidsregio Rotterdam een vooroverlegreactie gegeven. In reactie hierop heeft de gemeente aangegeven dat het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en dat het advies daardoor geen gevolgen heeft voor het plan. Het advies is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

De VRR vraagt zich af in hoeverre het opnemen van de adviesbrief bijdraagt aan de borging van de geadviseerde maatregelen met betrekking tot herontwikkeling van bestaande woningen in de toekomst. Gewezen wordt op de mogelijkheden die staan in de 'Handreiking externe veiligheid in bestemmingsplannen: een veilig idee. Borgen EV in ruimtelijke ordening'.

### *Reactie gemeente*

De woningen zijn in het bestemmingsplan gefixeerd op het bestaande fundament (artikel 28 lid 5). Bij een eventuele verplaatsing van de woning bij herbouw moet voldaan worden aan de verschillende milieunormen, waaronder die ten aanzien van externe veiligheid (artikel 31.3 en 32.3). Hiermee wordt geborgd dat er rekening wordt gehouden met het aspect externe veiligheid bij een herbouw buiten de bestaande fundamenteën.

Herbouw van de woning op de bestaande fundamenteën is overigens wel direct mogelijk. Dit is een direct recht.

## 10. LTO Noord

- a. In de inspraakreactie is gevraagd voor meer ontwikkelruimte voor glastuinbouwbedrijven buiten het concentratiegebied. In de beantwoording heeft de gemeente aangegeven niet mee te willen werken aan uitbreiding van glas buiten het concentratiegebied, maar bedrijven wel ontplooiingsmogelijkheden te bieden in de vorm van verbrede activiteiten.  
LTO Noord stelt dat hiermee voorbij wordt gegaan aan de realiteit van vandaag de dag, en dat de ondernemers (bijvoorbeeld drie bedrijven in het kader van voorontwerpbestemmingsplan) die vragen om meer ontwikkelruimte, geen mogelijkheden krijgen die recht doen aan hun wensen en mogelijkheden. De logica van deze redenering ontgaat LTO dan ook.  
Gesteld wordt dat door het bieden van gerichte ontwikkelmogelijkheden (bijvoorbeeld glas-voor-glas of een vergelijkbaar instrument) de gestelde doelen juist sneller bereikt kunnen worden voor die delen van het plangebied. Gevraagd wordt dan ook om onder voorwaarden ruimere mogelijkheden voor uitbreiding van glastuinbouwbedrijven buiten het concentratiegebied mogelijk te maken.
- b. De hierboven beschreven halsstarrigheid steekt, aangezien er wel wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen in het bestemmingsplan die recreatieve natuurontwikkeling en een nieuwe ontsluitingsweg over de Blaakwetering mogelijk maken. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid, en daarmee de economische uitvoerbaarheid van dit plan, wordt door de gemeente gesteld dat dit te zijner tijd moet worden aangetoond. LTO wijst erop dat dit in strijd is met vaste jurisprudentie van de Raad van State.  
Verzocht wordt om de ontwikkelmogelijkheden voor glas buiten het concentratiegebied op eenzelfde ruimhartige wijze te behandelen.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de verschillende archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Voor het grootste gedeelte van het plangebied vormt dit geen onoverkomelijke belemmering. Enkel voor het gebied ten zuiden van de Pruimendijk wordt gevraagd om het bestemmingsregime zodanig aan te passen dat normaal agrarisch gebruik mogelijk blijft. Dit gebruik vindt immers al tientallen jaren plaats.  
Dit kan eenvoudig gerealiseerd worden door normaal gebruik overeenkomstig de bestemming uit te zonderen van onderzoek- en vergunningplicht ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Deze waarden worden namelijk niet (meer of verder) bedreigd door de werkzaamheden.

Reactie gemeente

- a. Zie de beantwoording onder de algemene thema's punten D (glastuinbouw) en E (ruimte voor ruimte regeling)
- b. De genoemde wijzigingsbevoegdheden zijn verwijderd uit het bestemmingsplan. De reden waarom de wijzigingsbevoegdheid voor de ontsluitingsweg is verwijderd staat onder beantwoording 8a van de zienswijzen. De wijzigingsbevoegdheid voor wijziging naar natuur is verwijderd omdat er momenteel geen concrete plannen hiertoe zijn.
- c. De verschillende archeologische dubbelbestemmingen zijn aangepast. Normaal agrarisch gebruik is nu direct mogelijk.

### **13. College van burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht**

Het college heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Het plan geeft geen aanleiding om op- of aanmerkingen te maken.

*Reactie gemeente*

De gemeente neemt deze mededeling ter kennisgeving aan.

### **14. Provincie Zuid-Holland**

De provincie heeft per e-mail laten weten dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Het voorontwerpbestemmingsplan was namelijk ook conform provinciale beleid.

*Reactie gemeente*

De gemeente neemt deze mededeling ter kennisgeving aan.

## Opgenomen wijzigingen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan

1. De lijst met nevenfuncties en vervolgfuncties is aangepast. De neven-/vervolgfuncties 'agrарische toeleverings- en verwerkingsbedrijven', 'opslag van niet-agrarische goederen in de bestaande bebouwing tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en 'niet-agrarische bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn verwijderd.
2. In de toelichting, regels en begrippen is de plattelandswoning opgenomen.
3. De wijzigingsbevoegdheid (3.6.2) binnen de agrarische bestemming om deze te wijzigen naar Natuur is verwijderd.
4. De Wijzigingsbevoegdheid voor een ontsluitingsweg naar Nieuw-Reijerwaard is verwijderd.
5. De woningen aan de Rijksstraatweg 154 en de Pruiwendijk 59 krijgen in plaats van de aanduiding **bedrijfswoning de aanduiding 'plattelandswoning'**. De planregels, verbeelding en toelichting zijn hierop aangepast.
6. De grond achter de huisnummers Pruiwendijk 242, 244, 246 en 248 wordt gewijzigd naar Tuin conform huidig gebruik.
7. Kok Hoveniersbedrijf BV aan de Lagendijk 293 krijgt de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – hovenier1 (sb-hv1).
8. Het bouwvlak voor Snoei Tuinmaterialen is gelijk gemaakt aan het bouwperceel. Het bebouwingspercentage is gelijk gebleven.
9. Bij het verkooppunt voor motorbrandstoffen is toegevoegd dat hier ook wordt gehandeld in (onderdelen van) tweewielers en de reparatie van tweewielers.
10. Artikel 4 – Bedrijf lid 4.5 is aangepast. Er kan nog maar één categorie hoger worden afgeweken van de SBI-code bij bedrijven, in plaats van twee.
11. De loods bij de Pruiwendijk 85 krijgt een bedrijfsbestemming (max. categorie 2) conform het vorige bestemmingsplan.
12. Bij de Pruiwendijk 85 is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – therapeutisch paardrijden' op de paardenbak en een gedeelte van de bedrijfsbebouwing gelegd, conform zienswijze.
13. De woning Pruiwendijk 59 krijgt de aanduiding plattelandswoning.
14. Bij de Rijksstraatweg 54-B is de bouwvlak van de kas aangepast vanwege de aanwezige fundering.
15. Het bouwvlak van de kas bij de Pruiwendijk 270-A wordt aangepast van een driesprong naar een tweesprong.
16. De bestemming wonen tussen de kas en een aantal woningen bij de Pruiwendijk 270-A wordt aangepast naar agrarisch.
17. De woning Pruiwendijk 254 wordt bestemd als Woning. Het naastgelegen perceel krijgt een tuinbestemming.
18. In de bestemming Sport is bij de aanduiding manege ook opgenomen dat een kantine is toegestaan.
19. De (bedrijfs)woningen in het plangebied zijn gefixeerd op de bestaande fundamenten (artikel 2.5). Bij herbouw, gecombineerd met een verplaatsing, moet onderzoek gedaan worden naar milieuhygiënische aspecten, waaronder externe veiligheid. Hiervoor is een algemene afwijkings- en wijzigingsregel opgenomen (artikel 31.3 en 32.3)
20. De verschillende archeologische bestemmingen zijn aangepast zodat normaal agrarisch gebruik, conform de bestemming, zonder vergunning direct mogelijk is.
21. De strookbreedte bij de gasleiding is aangepast.
22. De strookbreedte bij de drinkwaterleiding is aangepast.
23. In de bestemming Groen is opgenomen dat hier ook in- en uitritten ter ontsluiting van aangrenzende percelen in kunnen liggen.