



Mevr. L. Klaver, mevr. Van Nes – De Man, dhr. Rijdsijk, mevr. Kayadoe, mevr. Van Vliet
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	526213
Uw kenmerk:	-	Contact:	M.W. Rienks
Bijlage:	1	Telefoonnummer:	0180 451234
		Team:	Ruimtelijke ordening
		Datum:	4 november 2022

Betreft: Beantwoording schriftelijke vragen (RvO, artikel 41) inzake Landerij van Rijsoord

Geachte mevrouw Klaver, mevrouw Van Nes- De Man, mevrouw Kayadoe, mevrouw Van Vliet en de heer Rijdsijk,

Op 26 september 2022 heeft u ons een brief gestuurd met vragen over woningbouwlocatie De Landerij Rijsoord.

Het is goed om te constateren dat dit plan, wat een bijdrage levert aan een passend en betaalbaar(der) woningbouwprogramma in Rijsoord en tevens een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen Ridderkerk en op delen van IJsselmonde oplevert, uw warme belangstelling heeft.

Graag beantwoorden wij dan ook hieronder uw vragen.

A. De verworven glasrechten

Vraag 1.

Wanneer verwacht u het ontwerpbestemmingsplan aan de raad te kunnen voorleggen?

Antwoord 1.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet voorgelegd aan de raad ter besluitvorming. Dit is niet de afspraak in Ridderkerk. U ontvangt uiteraard wel een afschrift van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Streven is om het ontwerpbestemmingsplan op korte termijn ter inzage te leggen.

Vraag 2.

Waar baseert u de maat van 900m³ op?

Antwoord 2.

In de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit die is vastgesteld in 2014 is inderdaad opgenomen dat een woning een voetprint heeft van 125 m² en een inhoudsmaat van 650 m³. De inhoudsmaat van 650 m³ werd destijds door de provincie gehanteerd als uitgangspunt voor nieuwe woningen in het buitengebied. Inmiddels hanteert de provincie deze inhoudsmaat niet meer. Uitgangspunt voor de provincie is dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan leidend is.

In Ridderkerk is bij alle ruimte voor ruimte plannen al de mogelijkheid geboden om af te wijken van deze inhoudsmaat. Voorbeelden zijn:

- Pruimendijk RvR tussen 180 en 184
- Ruimte voor ruimte Pruimendijk 228-A
- Oudelande 4-6
- Waalboskwartier

In die plannen is de regel opgenomen dat “de inhoud van hoofdgebouwen [mag] worden vergroot tot 875m³ met dien verstande dat per 3 m³ aan extra hoofdbebouwing 1 m² van de omvang aan toegelaten bijbehorende bouwwerken in mindering wordt gebracht.”.

Deze regeling is opgenomen omdat het vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt het vaak wenselijker is om één goed vormgegeven hoofdgebouw te hebben, waarin ook de bijgebouwen zijn verwerkt. Dit is zeker het geval bij woningen die als schuurwoning vormgegeven worden.

De maximale maat van een woning is dan ook afhankelijk van de plek en de context. In een dijklint zijn bijvoorbeeld kleinere woningen wenselijk, maar op andere plekken zijn grotere woningen mogelijk. Dit is dan ook contextafhankelijk. In het bestemmingsplan Pruimendijk 164 – 170 (de vroegere manege) variëren de inhoudsmaten voor de schuurwoningen bijvoorbeeld tussen de 815 en 1035 m³. In bestemmingsplan Rijksstraatweg 169 – 175 mogen de twee nieuwe woningen een inhoudsmaat hebben van 1.000 m³.

Bij de verschillende overleggen met de ontwikkelaar is de 875 m³ die is opgenomen in de verschillende ruimte voor ruimte bestemmingsplannen als ontwerpuitgangspunt genomen. De 875 m³ is uiteindelijk afgerond op 900 m³ per bouwrecht. Dit mede omdat een groot gedeelte van het plan ontworpen wordt volgens de uitgangsprincipes die gelden voor schuurwoningen, waarbij de 75m² bijgebouw in het hoofdvolumes kan worden opgenomen.

In het bestemmingsplan wordt dit geregeld door op te nemen dat het hoofdgebouw op de vrije kavels een maximum heeft van 600 of 900 m³ (afhankelijk van de kavel). Belangrijke beperking is dan wel dat er geen bijgebouwen meer gerealiseerd kunnen worden voor deze woningen op basis van het bestemmingsplan. Die mogelijkheid wordt uitgesloten in de regels. Hiermee sluiten we aan bij de regeling in andere ruimte voor ruimte plannen waar de gemeenteraad eerder mee heeft ingestemd.

Hierbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat dit niet betekent dat elke woning een maximale inhoudsmaat van 900 m³ krijgt. De ontwikkelaar heeft voor het bouwplan 29 bouwrechten nodig. De rechten worden verdeeld over 38 woningen, met inhoudsmaten per hoofdgebouw die variëren van 600 – 900 m³. Zo ontstaat er een gebied waarin meer variatie mogelijk is, en waarin ook een ruimtelijke samenhang ontstaat. In het concept beeldkwaliteitsplan dat u reeds heeft ontvangen wordt dit principe ook uitgewerkt.

Vraag 3.

Zijn er inmiddels voldoende anterieure overeenkomsten gesloten waarmee het aantal benodigde bouwrechten is behaald?

Antwoord 3.

Voor het plan zijn 29 bouwrechten nodig. De ontwikkelaar heeft inmiddels 25 bouwrechten verworven. Voor de resterende rechten zijn voldoende kandidaten aanwezig, waar reeds contact mee is gelegd. Onze verwachting is dan ook dat de ontwikkelaar alle bouwrechten kan verkrijgen.



Volledigheidshalve wijzen we u erop dat met de ontwikkelaar in de intentieovereenkomst is afgesproken dat voor de kosten voor de aanleg van alle infrastructuur en openbare ruimtes de ontwikkelaar 2,2 bouwrechten heeft verkregen. Dit is afgesproken omdat dit een project is waarbij hiervoor veel meer kosten gemaakt worden dan bij een standaard ruimte voor ruimte plan. In dat laatste geval hoeft enkel het perceel ontsloten te worden.

Daarnaast verwerft de ontwikkelaar voor dit project de locatie Rijksstraatweg 102. Deze locatie kan na sloop en de aanleg van minimaal 10 parkeerplaatsen (bedoeld voor restaurant Bardot) ingebracht worden als één bouwrecht. Dit is afgesproken om de parkeerdruk bij dit restaurant te verminderen.

Vraag 4.

Kunt u de raad een volledige lijst met verworven glasrechten per perceel op tekening doen toekomen, voorzien van een advies van de onafhankelijk provinciaal adviseur Ruimtelijke Kwaliteit dan wel een andere onafhankelijke Landschapsdeskundige in hoeverre de sloop van dit glas per perceel bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit? Waarom wel, niet?

Antwoord 4.

In de bijlage staat een overzicht op perceelniveau van de deelnemende kassen en de kassen waarmee overleg wordt gevoerd, waarbij ook aangegeven wordt wat de landschappelijke winst is op de locatie.

Aangezien de kwaliteitswinst evident genoeg is, zien wij er geen meerwaarde in om bij een onafhankelijke landschapsdeskundige nogmaals advies te vragen.

Vraag 5.

Legt u in het bestemmingsplan vast dat er voldoende glas wordt gesloopt? Waarom wel, niet?

Antwoord 5.

In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geborgd wordt dat er pas kan worden gebouwd als er daadwerkelijk glas en bedrijfsbebouwing is (of binnen een bepaalde termijn wordt) gesloopt.

Aanvullend hierop sluit de gemeente met elke deelnemende eigenaar van een kas een anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn opgenomen over het slopen en gesloopt houden, met boeteclausules als stok achter de deur.

Vraag 6.

Neemt u in de uiteindelijke omgevingsvergunning de voorwaarde op dat van de vergunning pas gebruik kan worden gemaakt als alle glas ook daadwerkelijk is gesloopt? Waarom wel, niet?

Antwoord 6.

Dit aspect wordt al geregeld in het bestemmingsplan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. De vergunning kan niet verleend worden als niet voldaan wordt aan de bepalingen in de voorwaardelijke verplichting. Ook de anterieure overeenkomsten met de verschillende eigenaren van kassen zien hier op toe.



Vraag 7.

Neemt het college in de te sluiten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar een afkoopsom op voor het toekomstig onderhoud van het openbaar gebied. Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7.

In Ridderkerk is het gebruikelijk dat de ontwikkelaar het openbaar gebied aanlegt conform de kwaliteitseisen van de gemeente (en dus de inrichting betaalt). De gemeente neemt uiteindelijk de grond voor een symbolische prijs over van de ontwikkelaar, en daarmee ook het beheer. De gemeente neemt het beheer dan op zich.

Vraag 8.

Uit het collegevoorstel bij collegebesluit 'Anterieure overeenkomst ontwikkeling ruimte voor ruimte Polder Geerlaan [...] d.d.12 juli 2022, blijkt dat de ondertekenaars "Hofland" uit de anterieure overeenkomst de voormalig eigenaren zijn. Zij zijn geen eigenaar meer van de betreffende gronden. Zij hebben in 2017 aangegeven de kassen/bebouwning te willen slopen (13.000m²) ten behoeve van de bouw van twee "Ruimte voor Ruimte" woningen. Hiervoor is destijds een overeenkomst gesloten met de gemeente en is e.e.a. planologisch ingeregeld door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Daarbij zijn geen voorbehouden gemaakt met betrekking tot de meer gesloopte m² kas. Daarna zijn in 2019 de kassen gesloopt en hun gronden inclusief het recht om 2 woningen te bouwen in 2020 verkocht.

De overeenkomst uit het collegebesluit is door de voormalig eigenaren getekend op 26 november 2021, en nu getekend door de gemeente in juli 2022.

Hoe moeten we deze ogenschijnlijk merkwaardige gang van zaken interpreteren? Er zijn geen resterende rechten meer uit het verleden.

Antwoord 8.

Bij de beantwoording van de artikel 40 vragen op 8 juni 2021 is uitgelegd waarom de gemeente meewerkt aan het inbrengen van resterende deelrechten. Destijds is het volgende antwoord gegeven:

"Bij een aantal andere kassen gaat het om 'reststukken' kas of bedrijfsbebouwing. Bijvoorbeeld een tuinder heeft 6.000 m² glas. Dit is 1,1 bouwrecht. Een andere tuinder heeft 4.000 m² glas. Dit is 0,9 bouwrecht. Als er strikt enkel op de locatie gebouwd zou worden, dan zou enkel bij de eerste tuinder een mogelijkheid zijn om het bedrijf te stoppen. Bij de tweede tuinder zou de gemeente niet mee kunnen werken. Gevolg hiervan is dat de tweede tuinder niet kan stoppen met zijn bedrijf, met alle gevolgen van dien (zoals verrommeling).

Door verkoop van het restrecht van 0,1 kunnen beide tuinders nu stoppen met het bedrijf. Hierdoor wordt bereikt dat de regeling, die is bedoeld om kassen te saneren waardoor tuinders hun bedrijf op een fatsoenlijke wijze kunnen stoppen, een groter bereik krijgt. Gevolg daarvan is dat er meer ruimtelijke kwaliteit wordt behaald over geheel IJsselmonde.

Een voorbeeld van een dergelijke constructie is de sanering van de kas tussen de Pruimendijk 180 en 184. Deze kas had een te klein oppervlakte. De betreffende tuinder heeft een stuk recht bijgekocht van een tuinder in de Oudelande. Hierdoor kon de kas aan de Pruimendijk gesaneerd worden, en kon een woning teruggebouwd worden. Op 18 oktober 2018 is hiervoor het bestemmingsplan Pruimendijk RvR tussen 180 en 184 door de gemeenteraad vastgesteld. Ook het eerder genoemde bestemmingsplan Waalboskwartier is hiervan een voorbeeld."



Bij de onderhandelingen met de betreffende tuinders (en overigens ook bij andere tuinders in vergelijkbare situaties) is destijds aangegeven dat het resterend (deel)bouwrecht te zijner tijd ingebracht kon worden in dit project, of een ander ruimte voor ruimte traject indien de betreffende tuinders en/ of eigenaren hierover tot afspraken konden komen. Deze toezegging is gedaan om latere ontwikkelingen niet onnodig te frustreren, en om duidelijkheid te bieden aan de tuinders die moeten stoppen met hun bedrijf.

We vinden het belangrijk om aan te geven dat het wenselijk is dat dergelijke afspraken blijven gelden. De verschillende ruimte voor ruimte trajecten zijn langdurige trajecten, waarbij het belangrijk is dat tuinders weten waar ze aan toe zijn, doordat de overheid zich opstelt als betrouwbare partner.

B. Kwaliteitseisen te stellen aan starters- en seniorenwoningen en de woningen <= NHG

Vraag 9.

Welke kwaliteitseisen stelt u in de met AKM te sluiten overeenkomst aan de te bouwen woningen onder de NHG-grens en de starters- en seniorenwoningen, bijvoorbeeld over de compleetheid ervan (sanitair, keuken) en aantal m²? Onze bezorgdheid komt voort uit het feit dat we een landelijke tendens zien van ontwikkelaars die fors beknibbelen op verschillende kenmerken om de prijs zo laag mogelijk te houden.

Antwoord 9.

De ontwikkelaar zorgt ervoor, net als bij de rest van het project, dat de appartementen en rijwoningen van hoge kwaliteit worden.

Er worden 2 appartementengebouwen gerealiseerd met 5 appartementen op de begane grond en 8 appartementen op de verdieping. De appartementen variëren in woonoppervlak (GBO) van 70m² - 85m². Elk appartement wordt in de basis voorzien van een keuken en sanitair (badkamer en afzonderlijk toilet). De keukens zal standaard in een wandopstelling worden geplaatst.

De 12 rijwoningen (NHG) zijn verdeeld over 2 volumes van 6 woningen. De woningen hebben een woonoppervlak (GBO) van circa 100m²

De rijwoningen worden in de basis voorzien een keuken en sanitair (badkamer en afzonderlijk toilet).

Voor de keukens krijgen kopers standaard de keuze tussen een hoekopstelling of eilandopstelling (dit maakt geen verschil in de koopprijs).

C. Geluidhinder

Vraag 10.

Is het niet beter juist op de plek van de Landerij van Rijsoord, waar de bouw nog moet starten en aanpassingen "makkelijk" te realiseren zijn, in dit plan de 55 dB grens te hanteren?

Antwoord 10.

Nee dat is niet beter. Op basis van de wettelijke kaders, de geluidnormen en de plandrempels uit het Actieplan geluid is het mogelijk om in dit gebied een aanvaardbaar geluidklimaat te realiseren. Het hanteren van een extra strenge geluidnorm bij nieuwbouw heeft gevolgen voor de haalbaarheid van plannen. Daarnaast zal minder grond beschikbaar kunnen komen voor de bouw van geluidgevoelige functies zoals wonen, onderwijs, zorg en kinderopvang terwijl de behoefte daaraan groot is.

Bij de planontwikkeling heeft het streven naar een zo optimaal mogelijke leefomgevingskwaliteit voorop gestaan. Om een acceptabel geluidklimaat te realiseren is het plan in de loop der tijd aangepast. De uitlopers in noordelijke richting zijn geschrapt en er heeft verdichting plaatsgevonden in het zuidelijke, minder geluidbelaste deel van het plangebied. Hierdoor is het gelukt om niet alleen te voldoen aan de plandrempels uit het Actieplan Geluid, maar ook aan de ambitiewaarde van de gemeente van 59 dB L_{den}.

Aanvullend hierop worden in het kader van het stap 3-besluit compenserende maatregelen getroffen. De betreffende woningen worden voorzien van een extra goede akoestische kwaliteit binnenshuis. Door de realisatie van groen- en bosstroken, herstel van watergangen en verweving met het landschap worden er ook voldoende niet-akoestische maatregelen getroffen zodat er, ondanks het geluid van de snelweg, sprake is van een prettig woonmilieu.

Vraag 11.

Wat zijn de consequenties voor het voorliggende plan als alle woningen wel worden gebouwd binnen de 55dB contour? Wilt u die consequenties visualiseren middels een alternatief stedenbouwkundig plan?

Antwoord 11.

De consequentie is dat het voorliggende bouwplan niet meer kan worden uitgevoerd. Het plan zal dan opnieuw ontworpen en financieel doorgerekend moeten worden. Dit kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid of het gewenste ruimtelijk kwaliteitsniveau.

Aanpassing van het plan is echter ook niet nodig. Door het Stap-3 besluit wordt geborgd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in het bestemmingsplan en het Stap-3 besluit zelf onderbouwd.

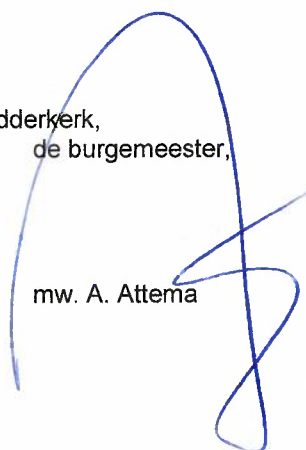
Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris,



dh. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,



mw. A. Attema

Bijlage:

- Overzicht (mogelijk) deelnemende kassen op perceelniveau (geanonimiseerd)