

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum Ridderkerk

Bijlage bij Raadsbesluit 1206692 d.d. 18 mei 2017



A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk heeft vanaf vrijdag 27 januari 2017 tot en met donderdag 9 maart 2017 ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende die periode op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Deze reacties heten zienswijzen.

Het college heeft dat op 26 januari 2017 bekend gemaakt in de Combinatie van Ridderkerk (de Blauwkai), de Staatscourant en op de website van de gemeente.

De volgende instanties of personen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen:

1. Provincie Zuid-Holland (via het E-formulier)
2. Waterschap Hollandse Delta
3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
4. DCMR Milieudienst Rijnmond
5. De familie W. Put (twee brieven, één e-mail)
6. Mevrouw E.M. van Mil en de heer R.J.M. Tulder
7. De heer J. van der Linde

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

1. Provincie Zuid-Holland

Op grond van de informatie die is gegeven in het E-formulier blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen. Het plan hoeft daarom niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

2. Waterschap Hollandse Delta

Het Waterschap heeft geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk.

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Op 23 september 2016 heeft de Veiligheidsregio gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk. De Veiligheidsregio kan zich vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

Op 31 oktober 2016 heeft de DCMR gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk. Dit advies is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De DCMR heeft daarom geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

5. De familie W. Put

De heer W. Put heeft twee brieven gestuurd naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Centrum. Deze brieven zijn hieronder samengevat.

- a. De familie Put wil een bestaand bijgebouw slopen en twee nieuwe bijgebouwen realiseren op een andere plek. Het gaat om een schuur met overkapping van 87 m² en een tuinhuis van 35 m².

Dit oppervlak past niet binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De familie Put vraagt daarom om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

De overkapping van 22 m² zou eventueel nog kunnen vervallen. Daarmee neemt het oppervlak van de gewenste bijgebouwen af tot 100 m².

Standpunt gemeente

Het perceel aan de Benedenrijweg 13 ligt in het cultuurhistorische Kerkringgebied. Het groene karakter is één van de beeldbepalende kwaliteiten in dat gebied. Private tuinen spelen daarin een grote rol. Onze inzet is er daarom op gericht om deze tuinen zoveel als mogelijk open en groen te houden.

Alle gronden binnen het cultuurhistorische kerkringgebied hebben daarom een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. Ook het perceel aan de Benedenrijweg 13. Voor gronden met zo'n dubbelbestemming is een afwijkende regeling opgenomen voor aan-, uit- en bijgebouwen. Deze regeling staat in artikel 16.2.3. Op grond van deze regeling is maximaal 65 m² aan bijgebouwen toegestaan. Meer bebouwing dan de genoemde 65 m² is vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst.

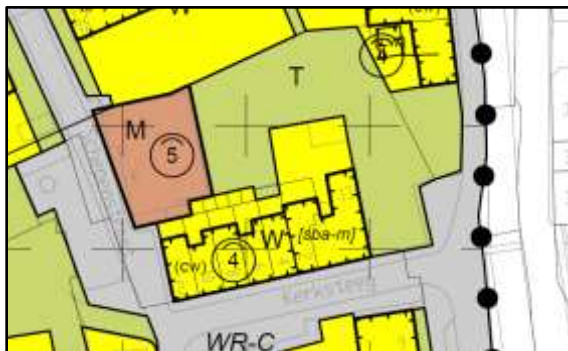
De bepaling in artikel 16.2.3 sluit aan bij de regels in de nu geldende beheersverordening Ridderkerk Centrum.

- b.** De voorgenomen overkapping en schuur staan op gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'tuin' hebben gekregen. Binnen die bestemming is het realiseren van een bijgebouw niet toegestaan. Omdat tekeningen ontbraken heeft de familie Put de zienswijze mondeling toegelicht. Naar aanleiding daarvan is het oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht tot 65 m². Het lukt echter niet om deze bebouwing volledig op gronden met de bestemming Wonen te plaatsen. De familie Put heeft daarom gevraagd of de gemeente bereid is de bestemming Wonen te vergroten. Ze hebben dit verzoek op tekening gezet en met aangrenzende burens besproken.

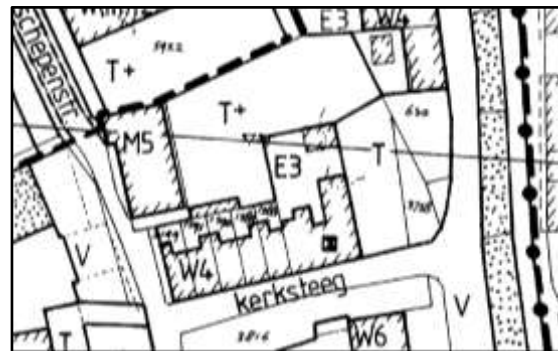
Reactie gemeente

Ook door niet overal bebouwing toe te laten, blijven tuinen open en groen. Dit is ook het geval bij het perceel van de familie Put. De bestemming Tuin is gebaseerd op de bestemming in de nu nog geldende beheersverordening Ridderkerk Centrum uit 2013 en het daarvoor geldende bestemmingsplan Centrum uit 1992.

Zie ook de uitsnede hieronder van de betreffende plankaarten.



Ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk



Beheersverordening Centrum 2013 en Bestemmingsplan Centrum 1992 (zijn identiek)

De familie Put heeft echter een grote tuin. In totaal ongeveer 835 m². In tegenstelling tot het oorspronkelijke plan, tast het aangepaste plan het open en groene karakter niet aan. Enerzijds door de plek. Anderzijds doordat het is teruggebracht tot de toegestane 65 m². De gemeente is daarom bereid de verbeelding zo te wijzigen, dat het aangepaste bouwplan daarbinnen past.

- c.** In 2014 heeft de familie Put de woning aan de Benedenrijweg 13 gekocht. De familie heeft toen bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden. Vooral omdat het pand een rijksmonument is. Tijdens een locatiebezoek van de monumentenadviseur is ook gesproken over sloop en nieuwbouw van de schuur. De familie Put is van mening dat zij in een e-mail van de gemeente bevestigd heeft gekregen dat de bouw van deze schuur in principe akkoord is. Dit heeft meegewogen in hun beslissing om de woning te kopen.

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum Ridderkerk



Bijlage bij Raadsbesluit 1206692 d.d. 18 mei 2017

Standpunt gemeente

Het pand aan de Benedenrijweg 13 is een rijksmonument. Voordat de familie Put besloot de woning te kopen, heeft zij de monumentencommissie om advies gevraagd. De genoemde e-mail van de gemeente gaat over dit advies.

In het kader van het gevraagde advies heeft een monumentenadviseur de locatie bezocht en gesproken over de huidige schuur van 25 m². In het monumentenadvies staat daarover het volgende: "Het bijgebouw bezit (gelet op de constructie) weinig monumentale waarde. Sloop en nieuwbouw op een andere plaats op het terrein is voorstelbaar". Het monumentenadvies bevestigt daarmee dat de schuur, in tegenstelling tot de woning, geen monumentale waarde heeft. De e-mail en het monumentenadvies bevatten geen principeakkoord voor uitbreiding van de schuur.

Het is erg vervelend dat hierover verwarring is ontstaan. Op grond van de regels in de beheersverordening Ridderkerk Centrum is direct duidelijk dat deze schuur niet past binnen de regels.

- d. De familie Put zou een gedeelte van hun tuin willen verkopen aan de Hervormde Gemeente Van Ridderkerk. De Hervormde Gemeente Van Ridderkerk wil deze grond gebruiken als buitenspeelruimte voor kinderen tijdens de kerkdiensten. De familie Put vraagt om dit in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken.

Standpunt gemeente

Er is niet aangetoond dat het initiatief haalbaar en uitvoerbaar is, en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gebruik van buitenruimte ten behoeve van een kerk is wezenlijk anders dan gebruik van deze ruimte als tuin bij een woning. Onder andere vanwege mogelijke overlast als gevolg van geluid voor andere omwonenden. Zeker aangezien het de wens is de ruimte te gebruiken als speelruimte voor kinderen.

Om een dergelijke wijziging te kunnen motiveren is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

Conclusie

De zienswijze van de familie Put leidt tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan:

- **Verbeelding: Benedenrijweg 13**

De gronden met de bestemming Wonen zijn verruimd ten koste van gronden met de bestemming Tuin.

6. Mevrouw E.M. van Mil en de heer R.J.M. van Tulder

- a. De regeling voor wat betreft horeca in het ontwerpbestemmingsplan, is anders dan in het eerdere concept-ontwerpbestemmingsplan. Eerder was bijvoorbeeld een beperking opgenomen die zag op het al dan niet mogen aanbieden van alcoholische dranken.

Standpunt gemeente

Het klopt dat de regels voor horeca in het ontwerpbestemmingsplan anders zijn dan in het concept-ontwerpbestemmingsplan dat met het wijkoverleg Centrum en de Bewonersgroep Centrumvisie is besproken. In het concept-ontwerpbestemmingsplan was voor horeca onderscheid gemaakt tussen het schenken van licht- en zwaar alcoholische dranken.

Achterliggende idee was dat horeca-inrichtingen die zwaar alcoholische dranken schenken, ook meer overlast veroorzaken. Dat idee hield geen stand.

Een horeca-inrichting die voornamelijk licht alcoholische drank schenkt, zoals bier, kan voor net zo veel overlast zorgen. Daarom is dit onderscheid in het ontwerpbestemmingsplan verdwenen.

Er is bewust voor gekozen geen regels op te nemen die zien op het wel of niet schenken van alcoholische dranken. Dit is overigens niet anders dan in het eerdere concept-ontwerpbestemmingsplan. Het schenken van alcohol leidt namelijk niet automatisch tot overlast. De overlast ontstaat meestal in horecagelegenheden die 's nachts open zijn en waar het verkopen van alcohol de hoofdactiviteit is. En dit type horecagelegenheden kun je sturen door de openings- en sluitingstijden te regelen.

Door het schenken van alcohol niet te regelen, ontstaat ook ruimte voor bijvoorbeeld een lunchroom (daghoreca) om een glas wijn of bier te schenken.

- b.** In het ontwerpbestemmingsplan is de enige beperking voor horeca de winkelsluitingstijd. Daarvan kan worden afgeweken tot 24.00 uur. De zorg leeft dat deze beperking niet voldoende zal zijn om de kwalitatief hoogstaande horeca aan te trekken die in de Sint Jorisstraat gewenst is. Tegelijkertijd is het de vraag of de horeca-regeling vestiging van gewenste horeca juist niet onmogelijk maakt. Bijvoorbeeld omdat een restaurant dat om 18.00 uur moet sluiten en op zondag niet geopend mag zijn, waarschijnlijk niet rendabel is. Bij de zienswijze hebben mevrouw Van Mil en de heer Tulder voorbeelden van regelingen toegevoegd van andere gemeenten in Nederland.

Standpunt gemeente

In het plangebied is voor wat betreft horeca onderscheid gemaakt in drie gebieden, namelijk het kernwinkelgebied, de Sint Jorisstraat en het Koningsplein. Per gebied zijn voorwaarden opgenomen waar een horecagelegenheid aan moet voldoen. In plaats van te benoemen wat mag op een bepaalde locatie, is gekozen te werken met bepalingen die voornamelijk aangeven wat er niet mag.

Hiermee wordt afgeweken van de systematiek die Ridderkerk eerder gebruikte, met een Staat van Horeca-activiteiten. Een systematiek die lijkt op de voorbeelden die mevrouw Van Mil en de heer Tulder bij hun zienswijze hebben meegestuurd. Van deze systematiek is afgestapt omdat horecagelegenheden in snel tempo veranderen. Het indelen in specifieke categorieën wordt daarom steeds lastiger.

Naar aanleiding van de zienswijze en de meegestuurde voorbeelden zijn de regels voor de Sint Jorisstraat wel gewijzigd en verscherpt.

Uit de zienswijze blijkt dat de verwijzing naar de Winkeltijdenwet voor verwarring zorgt. Horeca die is gebonden aan de Winkeltijdenwet, hoeft namelijk niet tegelijk met de winkels te sluiten. De Winkeltijdenwet biedt meer ruimte. Wel maakt zo'n verwijzing duidelijk dat de horeca aan deze detailhandel gerelateerd is.

Deze relatie is vooral aanwezig in het kernwinkelgebied, en is voor de Sint Jorisstraat minder relevant. Daarom is de verwijzing naar de Winkeltijdenwet vervallen. In plaats daarvan is geregeld dat ter plaatse alleen horeca is toegestaan die gesloten is tussen 23.00 uur in de avond en 07:00 uur in de ochtend. Een restaurant, bistro of brasserie zou zich dus prima in de Sint Jorisstraat kunnen vestigen.

Het tijdstip 23.00 uur is gebaseerd op de regels in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Na 23.00 uur gelden op basis daarvan andere regels voor geluid. Ook lijkt dit een logisch tijdstip, omdat op dat moment veel mensen gaan slapen. Het is niet de bedoeling dat horeca de nachtrust verstoort.

Daarnaast zijn de regels uitgebreid met een bepaling dat in de Sint Jorisstraat bezorgdiensten niet zijn toegestaan. Vooral omdat in de Sint Jorisstraat geen ruimte is voor stalling van de daarbij behorende bezorgvoertuigen (zoals scooters of fietsen).

- c.** De afgelopen jaren zijn er veel problemen geweest met horecabedrijven in de Sint Jorisstraat. In de nu geldende Beheersverordening Centrum staat daarom dat in dit gebied alleen hoogwaardige horeca is toegestaan. Gelet daarop vragen mevrouw Van Mil en de heer Tulder om de vestigingsvoorwaarden en beperkingen voor horeca in het nieuwe bestemmingsplan veel nauwkeuriger te omschrijven.

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum Ridderkerk



Bijlage bij Raadsbesluit 1206692 d.d. 18 mei 2017

Standpunt gemeente

De gemeente kan niet afdwingen dat alleen hoogwaardige horecabedrijven zich vestigen aan de Sint Jorisstraat. De inzet is er wel op gericht om mogelijke overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

Door de gereguleerde sluitingstijden, het verbod op zaalverhuur en het verbod op het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is vestiging van bijvoorbeeld een café niet aantrekkelijk. Net als elders in Ridderkerk is de handel in hallucinogene middelen op grond van de regels in het bestemmingsplan verboden (artikel 9.4.1 onder a). Vestiging van een coffeeshop is daardoor niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze van mevrouw Van Mil en de heer Tulder leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- **Regels: artikel 9.4.2 Horeca**
 - In lid a is de verwijzing naar de Winkeltijdenwet verwijderd en vervangen door een concrete sluitingstijd van 23.00 uur tot 07.00 uur;
 - Aan dit artikel wordt een nieuw lid d toegevoegd waarin bezorgdiensten zijn uitgesloten.
- **Regels: artikel 9.5.2 Openingstijden horeca (afwijking tot 24.00 uur)**
Dit artikel is verwijderd.
- **Toelichting: paragraaf 2.4 Horeca**
De wijzigingen in de regels zijn ook verwerkt in de toelichting.

7. De heer J. van der Linde

- a.** De regeling voor wat betreft horeca is vaag. Vooral voor de Sint Jorisstraat. Er is weliswaar een beperking opgenomen met betrekking tot openingstijden, maar daar kan gemakkelijk van worden afgeweken. De heer Van der Linde mist een heldere omschrijving van gewenste en ongewenste typen horeca. De regels laten nu ook ruimte voor ongewenste horecabedrijven als coffeeshops en café-restaurants. De heer Van der Linde vraagt om de regels in het nieuwe bestemmingsplan zo concreet mogelijk te maken. Indien mogelijk door ook voorwaarden voor vestiging op te nemen.

Standpunt gemeente

In het plangebied is voor wat betreft horeca onderscheid gemaakt in drie gebieden, namelijk het kernwinkelgebied, de Sint Jorisstraat en het Koningsplein. Per gebied zijn voorwaarden opgenomen waar een horecagelegenheid aan moet voldoen. In plaats van te benoemen wat mag op een bepaalde locatie, is gekozen te werken met bepalingen die voornamelijk aangeven wat er niet mag.

Hiermee wordt afgeweken van de systematiek die Ridderkerk eerder gebruikte, met een Staat van Horeca-activiteiten. Van deze systematiek is afgestapt omdat horecagelegenheden in snel tempo veranderen. Het indelen in specifieke categorieën wordt daarom steeds lastiger.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels voor de Sint Jorisstraat wel gewijzigd en verscherpt.

De verwijzing in de regels naar de Winkeltijdenwet is komen te vervallen. Net als de mogelijkheid om daarvan af te wijken. In plaats daarvan is geregeld dat in de Sint Jorisstraat alleen horeca is toegestaan die gesloten is tussen 23.00 uur in de avond en 07:00 uur in de ochtend.

Het tijdstip 23.00 uur is gebaseerd op de regels in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Na 23.00 uur gelden op basis daarvan andere regels voor geluid. Ook lijkt dit een logisch tijdstip, omdat op dat moment veel mensen gaan slapen. Het is niet de bedoeling dat horeca de nachtrust verstoort.

Daarnaast zijn de regels uitgebreid met een bepaling dat in de Sint Jorisstraat bezorgdiensten niet zijn toegestaan. Vooral omdat in de Sint Jorisstraat geen ruimte is voor stalling van de daarbij behorende bezorgvoertuigen (zoals scooters of fietsen).

De horecagelegenheden waar de heer Van der Linde overlast van vreest, zijn horecagelegenheden die vooral 's nachts open zijn en waar het verkopen van alcohol de hoofdactiviteit is. En dit type horecagelegenheden kun je sturen door de openings- en sluitingstijden te regelen.

- b.** Het ontwerpbestemmingsplan sorteert voor op flexibiliteit in veranderende wetgeving. Deze flexibiliteit zorgt voor onduidelijkheid.

Standpunt gemeente

De Sint Jorisstraat heeft de bestemming 'Gemengd – 2'. Binnen deze bestemming is onder andere detailhandel en horeca toegestaan.

Naast de bepalingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan gelden de voorwaarden die zijn vastgelegd in andere wetgeving, zoals de Drank- en horecawet. Bijvoorbeeld dat je in een winkel (= detailhandel) geen alcohol mag schenken (= horeca). Verschillende gemeenten zijn in 2015 gestart met een pilot om de Drank- en horecawet zodanig aan te passen dat deze in de nabije toekomst geen belemmering meer vormt voor het realiseren van mengconcepten.

De regels voor de Sint Jorisstraat bieden ruimte voor deze mengconcepten. Maar alleen voor zover deze ook passen binnen de gebruiksvoorwaarden. De flexibiliteit is daarmee dus zeker niet grenzeloos.

- c.** In het verleden hebben horecabedrijven in de Sint Jorisstraat voor veel overlast gezorgd. In de regels van de nu geldende beheersverordening Centrum staat dat ter plaatse alleen hoogwaardige horeca is toegestaan. Deze regels hebben in het verleden tot veel onduidelijkheden en problemen geleid.

Standpunt gemeente

De gemeente kan niet afdwingen dat alleen hoogwaardige horecabedrijven zich vestigen aan de Sint Jorisstraat. De inzet is er wel op gericht om mogelijke overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

Door de gereguleerde sluitingstijden, het verbod op zaalverhuur en het verbod op het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is vestiging van bijvoorbeeld een café niet aantrekkelijk. Net als elders in Ridderkerk is de handel in hallucinogene middelen op grond van de regels in het bestemmingsplan verboden (artikel 9.4.1 onder a). Vestiging van een coffeeshop is daardoor niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze van de heer Van der Linde leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- **Regels: artikel 9.4.2 Horeca**
 - In lid a is de verwijzing naar de Winkeltijdenwet verwijderd en vervangen door een concrete sluitingstijd van 23.00 uur tot en 07.00 uur;
 - Aan dit artikel wordt een nieuw lid d toegevoegd waarin bezorgdiensten zijn uitgesloten.
- **Regels: artikel 9.5.2 Openingstijden horeca (afwijking tot 24.00 uur)**
Dit artikel is verwijderd.
- **Toelichting: paragraaf 2.4 Horeca**
De wijzigingen in de regels zijn ook verwerkt in de toelichting.

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum Ridderkerk

Bijlage bij Raadsbesluit 1206692 d.d. 18 mei 2017



B. Ambtshalve wijzigingen

Onderstaand de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan:

8. Regels: artikel 1 Begrippen

- a. Begrip 1.8 is gewijzigd. De term 'achtererf' is verwijderd. In het bestemmingsplan wordt alleen nog gesproken over achtererfgebied.
- b. Begrip 1.45 is verwijderd. Het begrip zijerf levert onduidelijkheid op in relatie tot het begrip achtererfgebied. Daarom is dit begrip verwijderd.

9. Regels: artikel 4.3.4 Horeca

Dit artikel is uitgebreid met lid d. Daarin is geregeld dat horeca uitsluitend is toegestaan op de begane grond.

10. Regels: artikel 4.3.5 Specifieke vorm van horeca -1

Lid a en b zijn aangepast zodat deze specifieke vorm van horeca in het kernwinkelgebied aansluit bij de regels voor de Sint Jorisstraat.

- a. Voor wat betreft de sluitingstijden is opgenomen dat de horeca tussen 23.00 uur en 07.00 uur en op zondag gesloten moet zijn (lid a).
- b. Zaalverhuur is niet toegestaan (lid b).

11. Regels: artikel 16.2.2 en 16.2.3

De begrippen 'zijerf' en 'achtererf' zijn gewijzigd in 'achtererfgebied'.

12. Verbeelding: Lagendijk 103

De monumentale boerderij op het perceel Lagendijk 103 had voorheen een agrarische bestemming. Omdat die bestemming niet meer past, heeft het perceel de bestemming Wonen en dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. Bij die bestemmingen passen minder bijgebouwen dan de voorheen agrarische bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan kwam dat niet goed tot uitdrukking. Daarom heeft een groter deel van het perceel de bestemming Tuin gekregen.

13. Verbeelding: Sint Jorisstraat 7, 11 en 15

Ten onrechte misten deze percelen de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw). Deze aanduiding is toegevoegd.

14. Verbeelding: Sint Jorisstraat 15

Ten onrechte was hier een deel van de voortuin bestemd voor Wonen. Dit is aangepast.

15. Toelichting: paragraaf 2.3 Detailhandel

Deze paragraaf is aangepast aan nieuwe inzichten.