RIDDERKERK

Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'	**College van burgemeester en wethouders** 2 mei 2023	**Zaaknummer** 38888
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	**Commissie Samen wonen** 1 juni 2023	**Openbaar**
E-mailadres opsteller: bart.verhoeven@bar-organisatie.nl	**Gemeenteraad** 8 juni 2023	

Geadviseerd besluit

1. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan ‘Woongebied Ridderkerk’ het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is.

2. Het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BP2018Woongebied-VG01.

Raadsvoorstel

Inleiding
Voor Slikkerveer, Ridderkerk-West, Ridderkerk-Oost, Drievliet en het Oosterpark zijn verschillende bestemmingsplannen en -regelingen van toepassing. Het gaat om het bestemmingsplan Ridderkerk-West (2007), het bestemmingsplan Slikkerveer (2008), de beheersverordening Ridderkerk-Zuid en de beheersverordening Woude. Ook zijn er inmiddels diverse kleinere projectbestemmingsplannen, wijzigingsplannen en ontheffingen/afwijkingen van toepassing. Al deze verschillende plannen, verordeningen en ontheffingen/afwijkingen verschillen van elkaar. Dit is onoverzichtelijk voor de burgers, maar ook voor de bestemmingsplantoetsers. Daarnaast zijn de meeste plannen verouderd, waardoor een actualisatie van die plannen wenselijk is.
Voortraject
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 8 februari tot en met 21 maart 2019 ter inzage gelegen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend, die zijn samengevat en beantwoord in een Nota zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan, maar ambtshalve wijzigingen wel (bijlage).

Conserverend bestemmingsplan
Het nieuwe bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' is overwegend conserverend van aard. Dat betekent dat bestaande rechten zo goed als mogelijk zijn gecontinueerd en dat we grootschalige ontwikkelingen niet meenemen in het bestemmingsplan. Ook bestemmingsplannen die recentelijk zijn vastgesteld, nemen we niet mee. Die plannen beschikken namelijk over een actueel kader.
Ook sluiten we in het nieuwe bestemmingsplan aan bij het meest actuele Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Aansluiten op de nieuwe Omgevingswet
We sluiten aan bij de geest van de nieuwe Omgevingswet. Bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' zal bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege overgaan in een omgevingsplan. Het omgevingsplan gaat uit van gebiedstypologieën, waar wonen er één van is. Door nu al het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' op te stellen voor een groot deel van het woongebied van Ridderkerk beschikken we over een plan dat aansluit bij die nieuwe Omgevingswet.

Beoogd effect
Dat we beschikken over één overzichtelijk en actueel bestemmingsplan voor een groot deel van het woongebied van Ridderkerk. Met dit bestemmingsplan beschikken we over gelijkwaardige bouw- en gebruiksregels. Hierdoor is sprake van meer rechtsgelijkheid binnen Ridderkerk.

Relatie met beleidskaders
- 'Omgevingsvisie Ridderkerk 2035': de omgevingsvisie gaat onder andere in op de fysieke leefomgeving. Die leefomgeving met haar bestaande ruimtelijke kwaliteiten is in het nieuwe bestemmingsplan vertaald in bestemmingen met bijbehorende gebruiks- en bouwmogelijkheden.
- Wijkontwikkelingsprogramma's: per wijk is een wijkontwikkelingsprogramma opgesteld. Die wijkprogramma's zijn in ruimtelijk relevante onderdelen doorvertaald in het bestemmingsplan.
- 'Aangepast Integraal Accommodatieplan' (AIAP): het bestaande maatschappelijk vastgoed dat in het AIAP is opgenomen, is als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.
- 'Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026': uw gemeenteraad heeft op 1 juli 2021 de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie vormt een actueel kader voor het woonbeleid. De Woonvisie is leidend bij de initiëring en uitvoering van nieuwe woningbouwontwikkelingen en fungeert als beoordelingskader voor het college en de gemeenteraad.
- 'Groen is onze toekomst': op 7 juli 2020 heeft uw gemeenteraad de Groenvisie Ridderkerk vastgesteld. In de visie schetst de gemeente de huidige groensituatie en wordt aan de hand van zes ambities weergegeven hoe haar doel van een 'sterk Ridderkerk waar bewoners gelukkig en gezond zijn' wil behalen. De belangrijkste groengebieden zijn in het bestemmingsplan opgenomen, zowel op de planverbeelding als in de planregels.

- ‘Cultuurhistorische Waardenkaart Woongebieden Ridderkerk’: de zeer hoog gewaardeerde en hoog gewaardeerde structuren en panden die cultuurhistorisch waardevol zijn en in goede staat, zijn in het bestemmingsplan op de planverbeelding aangeduid en via de regels beschermd. Bestemmingsplanregels zijn opgenomen om vast te leggen hoe om te gaan met die waarden.

Argumenten

1.1 Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.)

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Uit jurisprudentie is gebleken dat de noodzaak voor een Besluit m.e.r. afhankelijk is van concrete omstandigheden. Daarbij zijn met name de aspecten aard en omvang van de wijziging en de locatie van belang. Ook is van belang wat al dan niet is toegestaan in een eerder bestemmingsplan of beheersverordening.
De verschillende functies zijn passend in het gebied. De functies zijn ook al toegestaan in de vigerende situaties. Daarnaast leidt het plan niet tot een extra verkeersgeneratie en milieueffecten. Een m.e.r.-beoordeling en m.e.r-beoordelingsbesluit zijn daarom niet noodzakelijk.

2.1 Er is sprake van het continueren van bestaande rechten

De rechten van voorgaande bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen, beheersverordeningen en ontheffingen/afwijkingen nemen we over. Dat betekent dat we geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken via dit bestemmingsplan. Indien nieuwe ontwikkelingen zich aandienen, doorlopen we daarvoor een aparte ruimtelijke procedure. Die nieuwe plannen sluiten wat betreft de bestemmingsplansystematiek aan op dit bestemmingsplan of we stellen een omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit op, zoals de Omgevingswet voorstelt.

2.2 Eenduidige regels zorgen voor gelijkwaardige gebruiks- en bouwmogelijkheden

Zowel in Slikkerveer, Ridderkerk-West, Ridderkerk-Oost als in Drievliet gelden met de komst van een nieuw bestemmingsplan vergelijkbare regels. Nu gelden in de verschillende wijken andere regels waardoor er geen sprake is van gelijke rechten. Wonen is de belangrijkste bestemming binnen het plangebied. Als het gaat om het bepalen van het bouwvlak - waarbinnen een woning mag worden gebouwd - zijn de volgende belangrijkste keuzes gemaakt:
- Voor aaneengebouwde woningen is het oorspronkelijk hoofdgebouw het uitgangspunt. Dit vanwege het stedenbouwkundige beeld dat historisch gezien is ontstaan. Om dat beeld niet teveel aan te tasten is om het oorspronkelijke hoofdgebouw een bouwvlak getrokken. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan nu is toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- Ook voor twee-onder-een-kap-woningen is het oorspronkelijke hoofdgebouw het uitgangspunt. Ook hier geldt weer dat dit vanuit stedenbouwkundige overwegingen is;
- Voor vrijstaande woningen is een vaste maat aangehouden, omdat dit vaak grotere percelen zijn. De diepte van het bouwvlak bedraagt maximaal 12 meter. De diepte bedraagt 15 meter als de afstand vanaf de achtergevel tot aan de perceelgrens meer dan 8 meter bedraagt. De zijgevels van het bestaande hoofdgebouw zijn als maximale breedte van het bouwvlak genomen;
- Afhankelijk van de perceelgrootte is een eenduidige erfbebouwingsregeling opgenomen.

In paragraaf 6.3 van de plantoelichting van het bestemmingsplan is per bestemming een overzicht met een bijbehorende uitleg van de bestemmingen weergegeven.

2.3 Het bestemmingsplan zorgt voor minder procedurelast

Op dit moment gelden nog andere regels voor iedere wijk. Gelijkwaardige regels zorgen ervoor dat we nieuwe initiatieven sneller en beter kunnen toetsen, wat ook weer voordeliger is voor burgers en initiatiefnemers.

2.4 Het nieuwe bestemmingsplan sluit aan op de nieuwe Omgevingswet

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt een bestemmingsplan van rechtswege een omgevingsplan. Het omgevingsplan gaat uit van gebiedstypologieën, waar wonen er één van is. Door het bestemmingsplan ‘Woongebied Ridderkerk’ op te stellen voor een groot deel van het woongebied van Ridderkerk, beschikken we over een plan dat aansluit bij die nieuwe Omgevingswet. Dit omdat het

een bestemmingsplan is met eenduidige regels.

2.5 Vergunningvrij bouwen geeft nog meer bouwmogelijkheden
Hoewel bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan vastliggen, is vergunningvrij ook een aantal bouwmogelijkheden toegestaan. Dit gaat buiten het bestemmingsplan om, via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze vergunningvrij bouwmogelijkheden kunnen er toe leiden dat meer bouwmogelijkheden zijn toegestaan dan het bestemmingsplan toestaat. Dit heeft te maken met de kavelgrootte. Hoe groter het perceel, des te meer vergunningvrije bouwmogelijkheden. Op een perceel dat kleiner is dan 100 m^2 mag maximaal de helft van het bebouwingsgebied vergunningvrij worden gebouwd.
Het maximum aan vergunningvrij bouwen bedraagt 150 m^2. Dit is alleen bij percelen groter dan 900 m^2. Overigens kan het in bepaalde gevallen ook voorkomen dat het bestemmingsplan meer bouwmogelijkheden biedt dan dat vergunningvrij bouwen toestaat. Het bestemmingsplan is in dat geval leidend. Een omgevingsvergunning is dan wel nodig.

2.6 De huidige identiteit van Slikkerveer, Ridderkerk West, Ridderkerk Oost en Drievliet blijft behouden
De bestaande situatie en de huidige rechten zijn leidend. Er vinden geen grootschalige wijzigingen plaats. Alleen voor het bepalen van de bouwvlakken hanteren we vaste regels. Deze regels kunnen een verruiming van de nog bestaande bouwrechten opleveren, maar ook een beperking. De stedenbouwkundige bestaande situatie vanaf de openbare weg is en blijft leidend, waarmee we ook de identiteit van de wijken waarborgen. Ook de belangrijkste groenstructuren zijn hierbij gewaarborgd door deze als ‘Groen’ te bestemmen.

2.7 Burgers en initiatiefnemers kunnen met één klik op de knop gebruiks- en bouwmogelijkheden inzien
Het nieuwe bestemmingsplan is ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkplannen.nl, waar men op adres kan zoeken. Dit is sneller en overzichtelijker voor burgers en initiatiefnemers, maar ook voor bestemmingsplantoetsers. De nu nog geldende plannen zijn al wel digitaal raadpleegbaar als pdf, maar nog niet aanklikbaar.

2.8 Vier zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan
Tijdens de terinzageleggingperiode van het ontwerpbestemmingsplan is een inloopavond voor geïnteresseerden georganiseerd. Geïnteresseerden en belanghebbenden konden kennis nemen van het plan en vragen stellen. Ook kon iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen bij uw gemeenteraad. Vier zienswijzen zijn ingediend, waarvan één een akkoord op het plan is (WSHD). De overige drie zienswijzen zien op toekomstig gewenste ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan is bedoeld om de geldende regeling te continueren. De zienswijzen hebben dan ook niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd (zie kanttekening 2.4).

Overleg gevoerd met
Inwoners, stedenbouwkundig bureau, Dorp stad & Land, BOOR, Gasunie, Waterschap Hollandse Delta, DCMR, VRR.

Kanttekeningen
2.1 Overige woongebieden zoals Bolnes, Oostendam, Het Zand, De Gorzen en Rijsoord zijn niet meegenomen
Dit is omdat er al een nieuw bestemmingsplan aanwezig is, of omdat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is of gaat, óf omdat er ontwikkelingen zijn waarvoor een eigen procedure wordt gevolgd.

2.2 Nieuwe ontwikkelingen nemen we niet mee in dit bestemmingsplan
Indien een ontwikkeling gaande is, doorlopen we een aparte bestemmingsplanprocedure. Dit doen we om het proces van de desbetreffende ontwikkeling niet te vertragen. Dit zorgt er ook voor dat het bestemmingsplan ‘Woongebied Ridderkerk’ eventueel niet vertraagt in verband met een mogelijke beroepsprocedure tegen de gewenste ontwikkeling. De bestemmingsplannen voor de ontwikkelingen zijn overigens ook aanklikbaar op ruimtelijkeplannen.nl en sluiten wat betreft de inhoud, de vorm en de

opzet al zo goed als mogelijk aan op bestemmingsplan ‘Woongebied Ridderkerk’.

2.3 In 2019 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen
In het programma Mobiliteit en het programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland was een ruimtelijke reservering van het tramtracé in de gemeente Ridderkerk (de Ridderkerklijn) opgenomen. Deze reservering moest eerst geschrapt worden uit de provinciale omgevingsvisie, wat in 2020 uiteindelijk is gebeurd. De MRDH had hier, mede namens de gemeente Ridderkerk, een zienswijze over ingediend bij Gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland.
Ook hadden andere ruimtelijke projecten binnen de gemeente voorrang op het actualiseren van een bestemmingsplan. Met de aankomende inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wel nog steeds van belang om over een actueel bestemmingsplan te beschikken.

2.4 Ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan
Deze ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Nota zienswijzen (bijlage). Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgden wijzigingen aangebracht:

- Aan de Genestetstraat 2, het gebied ten noordoosten van de Platanenstraat 6, de Platanenstraat 1 t/m 9 en Olmenlaan 42 t/m 54 en de Dr. Colijnstraat 1 bestemmen we de geldende situatie;
- In overeenstemming met de verleende vergunning, is de Lagendijk 219 bestemd als 'Wonen' met 'Tuin', in plaats van 'Bedrijf'. Het voormalige bedrijfsgebouw is daarbij aangemerkt als bijgebouw en heeft daarom geen bouwvlak meer;
- Met betrekking tot het bestemmen van horecavestigingen vallen we terug op de geldende regeling. In het ontwerpbestemmingsplan gingen we nog uit van de bestaande situatie. Belangrijkste reden is dat het we bestaande rechten willen continueren. Daarnaast maken we het bestemmingsplan voor de inwoners en ondernemers van Ridderkerk begrijpelijker;
- We hebben vier begrippen toegevoegd aan de begrippenlijst, die uitsluiten dat meerdere huishoudens zich in een woning kunnen vestigen. Het gaat om de begrippen 'Huishouden', 'Onzelfstandige wooneenheid', 'Zelfstandige wooneenheid' en 'Wooneenheid'. We zijn hierbij uitgegaan van de meest recente jurisprudentie. Doel is om te voorkomen dat meerdere arbeidsmigranten zich in één woonhuis (hoofdgebouw) vestigen.

In de Nota zienswijzen is een bijlage opgenomen (was-wordt lijst). In die lijst zijn de verschillen tussen het ontwerp- en vast te stellen bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.

Uitvoering/vervolgstappen
Na besluitvorming over het gewijzigde bestemmingsplan leggen we het plan voor zes weken ter inzage. We maken het plan daarbij bekend op de gebruikelijk wijze via de Blauwkai, de gemeentelijke website en de Staatscourant. Iedereen kan vervolgens beroep aantekenen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Evaluatie/monitoring
Niet van toepassing.

Financiën
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden bekostigd uit het budget Bestemmingsplannen (FCL 681000).

Juridische zaken
Met het bestemmingsplan ontstaat een nieuw ruimtelijk actueel kader voor de wijken Slikkerveer, Ridderkerk-West, Ridderkerk-Oost en Drievliet.

Duurzaamheid en Ecologie
In het ‘Milieu- en Duurzaamheidsprogramma’ van de gemeente Ridderkerk is als doel gesteld om 40% CO_2 te reduceren in 2030 ten opzichte van 1990. Dit kan bereikt worden door energieprestatieverbeteringen, efficiënter en zuiniger energieverbruik en door het verduurzamen van woningen en gebouwen. Belangrijke rode draden in de projecten om deze doelstellingen te bereiken zijn: energiebesparing, duurzame nieuwbouw, duurzame energieopwekking, mobiliteit en vervoer en de samenwerking met partners.

In het document ‘Warmtevisie Ridderkerk, de route naar 2050’ (10 december 2020 vastgesteld door uw gemeenteraad) is de route beschreven naar een aardgasvrij Ridderkerk in 2050. Het document is met behulp van inwoners, netwerkbeheerder Stedin en verhuurder Wooncompas opgesteld.
De ‘Klimaatvisie Ridderkerk’ schetst de route die de gemeente voor ogen heeft. Dit doet de gemeente samen met partners en inwoners, op weg naar een duurzaam 2050; een samenleving die bijna CO_2 neutraal is, klimaatbestendig en circulair. De Klimaatvisie gaat over 8 thema’s: energiebesparing, energie opwekking, energie opslag, aardgasvrij wonen, duurzame mobiliteit, een circulaire samenleving, klimaatadaptatie en milieu (bodem, ondergrond, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid). Uitgangspunten hierbij zijn haalbaarheid en betaalbaarheid. Dit betekent dat de weg stap voor stap maar wel gestaag wordt bewandeld.
Tot slot is in de ‘Omgevingsvisie Ridderkerk 2035’ verder ingegaan op het aspect duurzaamheid, net als in het bijbehorende uitvoeringsprogramma. De omgevingsvisie is richtinggevend, maar het bijbehorende uitvoeringsprogramma is zelfbindend.
Indien sprake is van nieuwbouwplannen, passen we bovenstaande rode draden toe.

Inclusiviteitstoets
Het bestemmingsplan is voor een ieder raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl. Per perceel (op adres) kan men bekijken welke gebruiks- en bouwmogelijkheden gelden. Daarnaast zijn de plantoelichting en de bijlagen digitaal raadpleegbaar in PDF-vorm.

Communicatie/participatie na besluitvorming
De gemeente maakt de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' bekend op de gebruikelijke wijze via het Gemeenteblad, de Blauwkai en op de gemeentelijke website. De indieners van een zienswijze stellen wij ook op de hoogte per brief.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
dhr. H.W.J. Klaucke	dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Nota zienswijzen
2. Toelichting en bijlagen
3. Regels en bijlagen
4. Verbeelding - tabbladen en legenda

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk'	**Gemeenteraad:** 8 juni 2023	**Zaaknummer:** 38888
	Commissie samen wonen 1 juni 2023	

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 2 mei 2023,

BESLUIT:

1. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan ‘Woongebied Ridderkerk’ het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is.

2. Het bestemmingsplan 'Woongebied Ridderkerk' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BP2018Woongebied-VG01.