



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Pruimendijk 164 - 170	College van burgemeester en wethouders 7 september 2021	Zaaknummer 372186
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 30 september 2021	Openbaar
E-mailadres opsteller: m.rienks@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 14 oktober 2021	

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Pruimendijk 164 - 170' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPPruimendijk164-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

3. Vast te stellen dat, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling, geen omvangrijke negatieve milieueffecten aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

4. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, 6 weken ter inzage te leggen en op te nemen in de Welstandsnota.

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 18 december 2018 heeft het college positief ingestemd met het principeplan 'Woningbouw locatie manege Pruiwendijk'. De gemeenteraad is over het besluit van 18 december 2018 geïnformeerd via een raadsinformatiebrief d.d. 21 december 2018.

Op 16 juli 2019 heeft het college besloten om een intentieovereenkomst aan te gaan. De intentieovereenkomst is op 7 augustus 2019 door beide partijen ondertekend. Deze overeenkomst was bedoeld om de periode tussen het principeplan en de anterieure overeenkomst te overbruggen. Op 30 maart 2021 heeft het college besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan. De raad is hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief d.d. 2 april 2021.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. Om de ontwikkeling juridisch/ planologisch mogelijk te maken heeft van 21 mei tot en met 1 juli 2021 een ontwerpbestemmingsplan, een ontwerpbesluit Hogere Waarden en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend binnen deze termijn. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. Het bestemmingsplan is nu gereed om aangeboden te worden aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Beoogd effect

De bouw van 8 woningen en openbaar gebied op de locatie Pruiwendijk 164A - 170 mogelijk te maken.

Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan Buitengebied

Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 30 juni 2016) is een zienswijze ingediend waarin gevraagd werd om medewerking aan woningbouw op de locatie. Gevraagd werd om 10 woningen mogelijk te maken. In de beantwoording van de zienswijze stond dat de initiatiefnemers de mogelijkheid hebben om met de gemeente in overleg te gaan over een eventueel plan voor woningbouw.

Waalvisie

In de Waalvisie is als doel opgenomen om de Waal toegankelijk te maken. Het ingediende plan maakt dit doel haalbaar.

Omgevingsvisie Ridderkerk

Het plan is in de Omgevingsvisie opgenomen in het projectenoverzicht (nummer 24).

Groenvisie

Bij het ontwerp van het openbaar gebied zijn de uitgangspunten van de Groenvisie gehanteerd. In de SWOT-analyse voor Rijsoord (pagina 107) staat dat hoogwaardig groen langs dijken en doorgaande wegen een kans is. Door dit plan wordt deze kans gepakt.

Argumenten

1.1 De activiteiten van de manege zijn in het voorjaar van 2019 gestopt. Financieel bleek de manege niet meer rendabel te exploiteren.

De huidige locatie is namelijk te klein voor een manege. Deze heeft tegenwoordig meer ruimte nodig. Ook het omliggende gebied is niet geschikt voor een manege. Door de drukke Pruiwendijk is het daar niet goed mogelijk om met paarden te lopen, waardoor er enkel op het krappe terrein van de manege gereden kan worden.

Er is ook asbest aanwezig in het dak van de bedrijfsopstallen. Dit moet in 2024 gesaneerd zijn. Deze sanering was voor de eigenaar van de gronden aanleiding om na te gaan denken over een andere

invulling. Om die reden heeft de eigenaar gezocht naar een andere invulling van de grond, namelijk met woningbouw.

1.2 Het huidige plan biedt de kans om de Waal toegankelijk te maken.

De Waal is vanaf de Pruimendijk nauwelijks bereikbaar of zichtbaar. Voorstel is om een gedeelte van de grond openbaar in te richten en het gedeelte grenzend aan een particuliere woning als schapenweiland in te richten. Hierdoor blijft het huidige zicht op de Waal maximaal behouden en wordt de Waal ook toegankelijk. Ook wordt door de schapenweide rekening gehouden met de belangen van de bewoners die grenzen aan het openbaar gebied.

1.3 Het plan maakt in totaal 8 nieuwe woningen mogelijk.

De aanwezige schuren en opstallen voor de manege worden gesloopt. Deze hebben geen cultuurhistorische betekenis. Het plan bestaat uit drie dijkwoningen en vijf schuurwoningen. Er komt tussen de woningen een gemeenschappelijk gebied. Dit gebied blijft in eigendom (mandelig) van de toekomstige bewoners.

De nieuwe bebouwing wordt geclusterd naast en achter de bestaande bebouwing met daarin twee woningen en een kantoor. In het oorspronkelijke plan was de bebouwing meer verspreid over het hele gebied. Hierdoor bleef er veel minder vrij zicht over. Door de bebouwing meer te clusteren, ontstaat er meer ruimtelijke kwaliteit doordat een groter deel van de Waal bereikbaar wordt als openbaar gebied en er vrij zicht daarop blijft bestaan vanaf de Pruimendijk.

Voor de 8 woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage). Voor de individuele kavels zijn kavelpaspoorten gemaakt (bijlage). Hierdoor wordt het hoge kwaliteitsniveau van het plan vastgelegd en geborgd. Voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is gebruik gemaakt van de verschillende folders (dijklandschap en Waaloever) die zijn gemaakt op basis van de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit. De Waalvisie is ook gebruikt als basis voor dit plan.

1.4 In de Waalvisie zit als centrale opgave het programma Gastvrije Waaloevers.

In de Waalvisie is daarover het volgende opgenomen:

Niet alleen vanaf het water, maar ook vanaf het land biedt de Waal een bijzondere beleving. De Waal moet vanaf de oevers op nog meer plaatsen beleefbaar worden gemaakt en bestaande zichtvensters moeten behouden worden. De opgave is om een aantrekkelijk netwerk van routes, knooppunten en bestemmingen te ontwikkelen. Voorzieningen als trekpontjes, bankjes, afvalbakken een watertappunt en laadpunten voor de fiets maken de Waaloevers gastvrijer. Ook parkeergelegenheid op strategische locaties en eenduidige bewegwijzering zijn onderdeel van de opgave. Hierbij kan gedacht worden aan een TOP (toeristisch overstap punt). (nacht)Vissers vormen een speciale groep recreanten op het land. Vanwege de overlast is nachtvissen binnen de bebouwde kom niet meer toegestaan.

Het plan sluit goed aan bij deze opgave.

1.5 De woningen passen binnen de kaders van de Woningbouwstrategie en de Woonvisie.

In de vorige woningbouwstrategie staat benoemd dat het ook nodig is om woningen in het duurdere segment te bouwen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Dit plan voorziet in dit segment.

In de nieuw vastgestelde Woonvisie is ook opgenomen dat er tot 2030 er nog steeds behoefte is aan grondgebonden koopwoningen boven de € 350.000. Dit plan voldoet aan die behoefte.

1.6 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota Zienswijzen (bijlage van het bestemmingsplan).

Naar aanleiding van zienswijze 1 is het bouwvlak van de meest westelijk gelegen dijkwoning aangepast. De positie van het hoofdgebouw is nu meer beperkt vastgelegd. Hierdoor wordt het vrij zicht voor de tegenover gelegen woning meer zeker gesteld.

Naar aanleiding van zienswijze 2 is de waterinsteek uit het openbaar gebied verwijderd. Hierdoor is het niet mogelijk voor boten om hierin te varen. Dit is verwerkt op de verbeelding en in de waterparagraaf.

In de zienswijze wordt ook bezwaar gemaakt tegen het ontwerp van het openbaar gebied. Bezwaarmaker vreest dat hierdoor overlast ontstaat. In de beantwoording van de zienswijze staat uitgelegd dat er vanwege de aanwezigheid van de manege er vroeger ook al overlast op de locatie was. Deze neemt naar verwachting juist af. Daarnaast is er bij het ontwerp voor gekozen om circa 30 meter naast de woning in te richten als schapenweide. Deze is niet toegankelijk voor bezoekers. Hierdoor wordt een buffer gemaakt tussen het openbaar gebied en de woning.

2.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de particuliere grondbezitter al verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld en vastgesteld te worden.

3.1 Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is.

In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een "vormvrije" mer-beoordeling. In paragraaf 4.2 is verantwoord dat voor dit bestemmingsplan geen MER nodig is.

4.1 Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat richting geeft aan kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte.

Voor het plangebied is, aanvullend op de regels van het bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat spelregels en richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente Ridderkerk in het plangebied nastreeft. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

4.2 Het beeldkwaliteitsplan is pas goed juridisch geborgd als deze apart door de raad wordt vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan gaat dan deel uitmaken van de Welstandsnota. Bouwaanvragen worden getoetst aan de Welstandsnota.

4.3 Het beeldkwaliteitsplan is per perceel uitgewerkt in kavelpaspoorten.

Deze kavelpaspoorten zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Aan de kavelpaspoorten kan getoetst worden doordat er een koppeling is opgenomen in de planregels.

Overleg gevoerd met

Stedenbouwkundig bureau, DCMR, initiatiefnemers.

Kanttekeningen

1.1 Voor het plan nemen we een besluit hogere grenswaarden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door het verkeer op de A15/A16/N915 wordt overschreden op alle woningen in de drie lijnen bebouwingen. Daarnaast worden ten gevolge van de Pruiwendijk zowel de voorkeursgrenswaarde als de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden als er nog geen fietsstraat is gerealiseerd. Het verkeer op de Achterambachtseweg zorgt niet voor overschrijdingen.

De geluidbelasting ter plaatse van het plangebied kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en/of bij de ontvanger. Maatregelen aan de bron en/of in het overdrachtsgebied worden voor de A16/A15/N915 niet mogelijk geacht op basis van verkeerskundige, vervoerskundige, stedenbouwkundige, financiële of landschappelijke aspecten.

Een maatregel aan de bron is wel mogelijk voor de Pruiwendijk. Hier wordt een fietsstraat gerealiseerd die uitgaat van een 30 km/uur zone. Het effect van deze maatregel is berekend in het akoestisch onderzoek. Daaruit blijkt dat in dat geval de geluidbelasting aanzienlijk afneemt en maatregelen en/of hogere waarden vanwege de Pruiwendijk niet meer aan de orde zijn.

Voor de 8 woningen is een Hogere Waarde van 53 dB vastgesteld voor de A15/A16/N915.

Uitvoering/vervolgstappen

Wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Belanghebbenden kunnen hierna in de beroepstermijn beroep aantekenen.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

In de anterieure overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de kosten. Hierin zijn onder andere de te verhalen plankosten en de kosten voor ambtelijke inzet opgenomen.

Juridische zaken

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de bouw van maximaal 8 woningen en de aanleg van een openbaar gebied aan de Pruiwendijk. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt in kavelpaspoorten. In de regels van het bestemmingsplan is een directe koppeling gemaakt.

Duurzaamheid

Door het bouwplan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaat er een nieuwe, duurzame inrichting van de leefomgeving.

Conform de huidige regelgeving worden de woningen gasloos gebouwd.

In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie hebben alle overheden samen het besluit genomen dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht en vanaf 2020 daar naar handelen. Het college heeft op 14 juli 2020 ingestemd met het aangaan van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Natuurinclusief bouwen is integraal onderdeel van het convenant en draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Hiermee sluiten we aan bij de Motie Natuurinclusief Bouwen, waarin gevraagd is te onderzoeken hoe er structureel aandacht kan komen voor natuurinclusief bouwen. Het convenant zet in op klimaatadaptief bouwen als de nieuwe norm. Voor de leidraad, het programma van eisen en concrete voorbeelden, is de website Adaptief bouwen beschikbaar (bouwadaptief.nl).

In hoofdstuk 2.5 van het beeldkwaliteitsplan gaat de initiatiefnemer in op hoe er natuurinclusief gebouwd zal worden.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, maakt de gemeente de terinzagelegging van het plan bekend op de gebruikelijke wijze via de Staatscourant, 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

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Pruimendijk 164-170.pdf
2. Verbeelding bestemmingsplan Pruimendijk 164-170.pdf
3. Nota zienswijzen BP Pruimendijk 164 - 170
4. Zienswijze 1 (anoniem)
5. Zienswijze 2 (anoniem)
6. Beeldkwaliteitsplan Hof van Waelsicht.pdf
7. Ontwerp openbaar groengebied

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Pruimendijk 164 - 170	Gemeenteraad: 14 oktober 2021	Zaaknummer: 372186
	Commissie samen wonen 30 september 2021	

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 september 2021,

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Pruimendijk 164 - 170', ontwerpbesluit Hogere Waarden en het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Hof van Waelsicht' vanaf 21 mei tot en met 1 juli 2021 ter inzage hebben gelegen;
- iedereen gedurende deze periode zienswijzen op deze stukken bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;
- er twee zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn beantwoord in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen;
- naar aanleiding van de zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit en beeldkwaliteitsplan zijn gewijzigd;
- het bestemmingsplan een ontwikkeling met 8 nieuwbouwwoningen mogelijk maakt en de aanleg van een openbaar toegankelijk gebied;
- burgemeester en wethouders op grond van de Wet geluidhinder besloten hebben hogere waarden vast te stellen;
- er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Pruimendijk 164 - 170' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPPruimendijk164-VG01.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

3. Vast te stellen dat, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling, geen omvangrijke negatieve milieueffecten aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

4. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, 6 weken ter inzage te leggen en op te nemen in de Welstandsnota.
