



## Raadsvoorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan Rijksstraatweg 169-175 Rijsoord	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 30 augustus 2022	<b>Zaaknummer</b> 527558
<b>Portefeuillehouder</b> C.A. van der Duijn Schouten	<b>Commissie Samen leven en Samen wonen RK</b> 29 september 2022	<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> m.rienks@bar-organisatie.nl	<b>Gemeenteraad</b> 13 oktober 2022	

## Geadviseerd besluit

1. Het 'bestemmingsplan Rijksstraatweg 169-175, Rijsoord' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.Rijksstraatweg169-VG01.

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

---

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Er is medewerking gevraagd voor de bouw van twee woningen op de locatie van de bedrijfsbebouwing Rijksstraatweg 171 - 175. Het gemeentelijk monument (boerderij Landsight, Rijksstraatweg 169) wordt herbestemd als woonhuis. Onderdeel van het plan is een semi-openbaar pad naar de Waal richting een zitplek. De initiatiefnemer heeft hiervoor een principeverzoek ingediend op 1 maart 2021.

Het college heeft op 29 maart 2022 besloten mee te werken aan het principeplan. Uw raad is hierover op 1 april 2022 geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Ook de omwonenden in een straal van 150 meter rond het plangebied zijn geïnformeerd met behulp van een brief.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. Om de ontwikkeling juridisch/ planologisch mogelijk te maken heeft van 10 juni tot en met 21 juli 2022 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Deze trok echter vooral potentiële kopers.

Er is een zienswijze ingediend door de provincie Zuid-Holland. Deze had betrekking op de regionale waterkering. De provincie wou zeker stellen dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is binnen de veiligheidszone. Dit is afgestemd met het waterschap. Er is ook een zienswijze ingediend door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Dit betrof echter een advies.

Het bestemmingsplan is nu gereed om aangeboden te worden aan uw gemeenteraad ter besluitvorming.

### Beoogd effect

De bouw van 2 woningen, de aanleg van een semi-openbaar pad en de herbestemming van een bedrijfswoning planologisch mogelijk te maken.

### Relatie met beleidskaders

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035.

Beheersverordening Rijsoord.

Woonvisie Ridderkerk.

Waalvisie.

### Argumenten

#### *1.1 Door medewerking te verlenen aan dit plan wordt de bedrijfsbestemming verwijderd.*

De locatie ligt in de beheersverordening Rijsoord. De locatie heeft een bedrijfsbestemming (categorie 2). De bestemming Bedrijf mag gebruikt worden voor een categorie-2 bedrijf. Een gedeelte van de bestemming mag gebruikt worden voor een houtverwerkend bedrijf. De monumentale boerderij (gemeentelijk monument) heeft ook een bedrijfsbestemming en wordt gebruikt als bedrijfswoning. Door medewerking te verlenen aan het plan wordt de bedrijfsbestemming verwijderd. Er komt een woonbestemming voor terug. Dit past veel beter in het woonlint langs de Rijksstraatweg.

#### *1.2 De ruimtelijke kwaliteit verbetert als gevolg van dit plan.*

De bedrijfsbebouwing die op de locatie staat is gedateerd. Het voorstel is om de bedrijfsbebouwing te slopen. Op de locatie komen dan twee woningen terug. Er is een kavelpaspoort opgesteld voor beide woningen. Dit kavelpaspoort is uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan en wordt opgenomen in de intentieovereenkomst.

In het plan is ook de mogelijkheid opgenomen om de Waal beter bereikbaar te maken. Dit past goed binnen de uitgangspunten van de Waalvisie. Er wordt hiervoor een pad aangelegd, dat uitkomt op een zitplek. Het pad blijft particulier eigendom en wordt ook particulier onderhouden. Er worden wel afspraken gemaakt over dit pad. Uitgangspunt is dat het pad open is tussen zonsopgang en zonsondergang. In de nachtperiode is het pad afgesloten met een hek. Er komt ook een mogelijkheid om fietsen te stallen.

De monumentale boerderij krijgt een woonbestemming. Er komt ook een mogelijkheid voor de bouw van een schuur. De initiatiefnemer geeft aan dat deze schuur eventueel ooit als mantelzorgwoning gebruikt kan worden.

Een specifieke kwaliteit van deze locatie is de openheid van de oever langs de Waal. Deze kwaliteit wordt ook benoemd in het kavelpaspoort. Om die reden is het enkel mogelijk om een botenschuur te plaatsen in de oeverzone. Dit is gelijk aan de regeling die is opgenomen in de beheersverordening Rijsoord voor andere percelen met een tuinbestemming. In het kavelpaspoort wordt ook uitgesproken dat erfafscheidingen groen uitgevoerd moeten worden.

#### *1.3 Afspraken over het semi-openbare pad zijn apart vastgelegd in een openstellingsovereenkomst.*

Dit betreft afspraken die los staan van het bestemmingsplan en langer doorwerken. Afsproken is dat het pad open is tussen zonsopgang en zonsondergang. De initiatiefnemer zal het pad in de nacht afsluiten met een op afstand bedienbare poort.

Bij overlast heeft de eigenaar de mogelijkheid om het pad te sluiten. Deze sluiting mag niet meer dan twee dagen duren. Daarna is afstemming nodig met de gemeente.

#### *1.4 De provincie heeft een zienswijze ingediend op het plan.*

In de zienswijze wordt aandacht gevraagd voor de regionale waterkering. De ruimtelijke ontwikkeling maakt namelijk bebouwing mogelijk in de beschermingszone van de regionale waterkering (het betreft hier de 2 nieuwe woningen). De provincie vroeg of deze ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming was met de provinciale verordening. Specifiek artikel 6.22 regionale waterkeringen. Het is mogelijk volgens de provinciale verordening om op gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt een bestemmingsplan vast te stellen dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt. Voorwaarde is wel dat bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. De provincie vond dit aspect onvoldoende duidelijk naar voren komen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast vroeg de provincie of er advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Ook dit kwam niet duidelijk naar voren in de toelichting.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er wel degelijk afstemming is geweest met de beheerder van de waterkering (Waterschap Hollands Delta) en dat zij aangegeven heeft geen bezwaren te hebben op dit plan.

#### *1.5 De VRR heeft een zienswijze ingediend op het plan.*

Dit betreft echter een advies met betrekking tot het plaatsen van vluchtdeuren. Dit advies is gedeeld met de initiatiefnemers.

#### *2.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar verzekerd.*

Er hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld en vastgesteld te worden.

### **Overleg gevoerd met**

Initiatiefnemer, omwonenden, stedenbouwkundig bureau.

### **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

### **Uitvoering/vervolgstappen**

Het college stelt voor aan de raad om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn) en geplaatst op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen hierna in de beroepstermijn beroep aantekenen.

### **Evaluatie/monitoring**

Niet van toepassing.

### **Financiën**

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

Het semi-openbaar pad wordt door de initiatiefnemer zelf ingericht en beheerd. Dit pad gaat niet over naar de gemeente. Dit pad heeft dan ook geen financiële consequenties.

### **Juridische zaken**

Met het bestemmingsplan ontstaat een directe bouwtitel voor de bouw van 2 woningen, de aanleg van een semi-openbaar pad en het gebruik van de monumentale boerderij als woning.

### **Duurzaamheid**

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

De woningen voldoen aan de eisen van bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De initiatiefnemer zal de woningen gasloos en all-electric opleveren. Aspecten als klimaatadaptatie (natuurinclusief bouwen) en hittestress worden ook meegenomen in de verdere planuitwerking.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, maakt de gemeente de terinzagelegging van het plan 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

mw. A. Attema

### **Bijlagen**

---

1. Zienswijze VRR Rijksstraatweg 169-175 geanonimiseerd.pdf
2. Zienswijze provincie\_Rijksstraatweg\_169-175 geanonimiseerd.pdf
3. BP Rijksstraatweg 169-175, toelichting en regels versie vaststelling.pdf
4. Verbeelding BP Rijksstraatweg 169-175 versie vaststelling.pdf
5. BP Rijksstraatweg 169-175 - bijlagen versie vaststelling.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan Rijksstraatweg 169-175 Rijsoord	<b>Gemeenteraad:</b> 13 oktober 2022	<b>Zaaknummer:</b> 527558
	Commissie samen leven en samen wonen rk 29 september 2022	

De raad van de gemeente Ridderkerk,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 30 augustus 2022,  
overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Rijksstraatweg 169-175, Rijsoord' vanaf 10 juni tot en met 21 juli 2022 ter inzage heeft gelegen;
- iedereen gedurende deze periode zienswijzen op deze stukken bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;
- er 2 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn beantwoord in paragraaf 8.4 - maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting van het bestemmingsplan;
- de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om het plan te wijzigen;
- het bestemmingsplan de realisatie van 2 woningen, het wijzigen van de bestemming bedrijfswoning naar regulier wonen en de aanleg van een semi-openbaar pad mogelijk maakt;
- er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

### BESLUIT:

---

1. Het 'bestemmingsplan Rijksstraatweg 169-175, Rijsoord' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.Rijksstraatweg169-VG01.

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

---