RIDDERKERK

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woning Rijksstraatweg 165-B	**College van burgemeester en wethouders** 10 januari 2023	**Zaaknummer** 56328
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	**Commissie Samen leven en Samen wonen RK** 2 februari 2023	**Openbaar**
E-mailadres opsteller: m.rienks@bar-organisatie.nl	**Gemeenteraad** 16 februari 2023	

Geadviseerd besluit

1. Het 'bestemmingsplan Woning Rijksstraatweg 165-B' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPRIJS2021RSW165-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
Op 21 november 2017 heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend voor medewerking aan de bouw van een woning op de locatie van de open schuur aan de Rijksstraatweg 165-B. Deze open schuur was van de (inmiddels overleden) vader van de initiatiefnemer en was onderdeel van een tuindersbedrijf. Dit tuindersbedrijf is inmiddels gestopt.
Door omstandigheden heeft het plan langere tijd stil gelegen.
Op 12 oktober 2021 heeft het college besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemers. De initiatiefnemers hebben na het afsluiten van de overeenkomst een ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 oktober tot en met 24 november 2022 ter inzage gelegen.
Er zijn in die periode twee zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. Het plan is op een punt aangepast vanwege een zienswijze en ambtelijk is de dubbelbestemming archeologie toegevoegd.
Het bestemmingsplan is nu gereed om aangeboden te worden aan uw gemeenteraad ter besluitvorming.

Beoogd effect
De bouw van een woning op de locatie Rijksstraatweg 165-B mogelijk te maken. Op basis van de beheersverordening Rijsoord kan hier geen woning gebouwd worden. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan te maken.

Relatie met beleidskaders
Omgevingsvisie Ridderkerk 2035.
Beheersverordening Rijsoord.
Waalvisie.

Argumenten
1.1 Medewerking aan de bouw van een woning is binnen het huidige beleid mogelijk.
De provincie Zuid-Holland stelt dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit:
De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Het betreft een nieuwe woning in een bestaand lint. Dit past goed binnen de bestaande gebiedsidentiteit, er is geen wijziging op structuurniveau en de ontwikkeling past bij de aard en schaal van het gebied. Het plan voldoet aan de eisen die de provincie stelt voor ruimtelijke kwaliteit. De provincie heeft in het vooroverleg laten weten dat zij met het plan instemt.

In de Omgevingsvisie Ridderkerk is opgenomen dat nieuwe initiatieven moeten passen binnen de verschillende kwaliteiten die in Ridderkerk aanwezig zijn (paragraaf 5.4). Nieuwe ontwikkelingen worden positief benaderd (ja, mits). Dit is in de geest van de Omgevingswet. De ontwikkeling of het initiatief moet wel passen bij de aard en het karakter van het gebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over de verkeersaantrekkende werking, of het geluid of risico's met zich meebrengt, maar ook de vraag of het bestaande evenwicht niet verstoord wordt. Het plan past binnen de aard en het karakter van het gebied.

Er moet volgens de omgevingsvisie ook rekening gehouden worden met de cultuurhistorische linten met karakteristieke bebouwing en doorzichten. Met dit plan wordt daarmee rekening gehouden. Doorzichten verminderen niet.

1.2 De woning is ruimtelijke goed in te passen.
Onderzocht is of de ontwikkeling ruimtelijk goed is in te passen. Dit is het geval. Een woning op de locatie van de open schuur zal niet leiden tot een grotere ruimtelijke impact. Een woning past goed in de bestaande omgeving (lintbebouwing).

Om de woning goed in te passen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn doorvertaald in het bestemmingsplan.

1.3 In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de inrichting van de tuin.
In de Waalvisie is opgenomen dat de open stukken langs de Waal open moeten blijven. Met de initiatiefnemers is, mede vanwege de Waalvisie, afgesproken dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat de tuin wordt ingericht zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan.
Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan bezwaren van omwonenden die vreesden voor verlies van vrij zicht op de Waal.

1.4 Het bestemmingsplan is aangepast vanwege de zienswijzen.
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. De twee zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen. De tekening "Tuininrichtingsplan" die is opgenomen als bijlage bij de regels is aangepast om te verduidelijken op welke gronden die van toepassing is. De initiatiefnemer heeft de locatie van de buitenunit van de warmtepomp verplaatst. Dit is echter een aanpassing in de omgevingsvergunning en niet in het bestemmingsplan.
Ambtelijk is de dubbelbestemming voor archeologie toegevoegd.

1.5 Het nieuwe bestemmingsplan en de omgevingsvergunning maken de bouw van de woning juridisch-planologisch mogelijk.
Door gebruik te maken van de coördinatieregeling zijn de omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan gelijktijdig ter inzage gelegd. Ter informatie zijn tekeningen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bijgevoegd aan dit voorstel.
Uw gemeenteraad heeft de "Coördinatieverordening gemeente Ridderkerk 2012' vastgesteld op 26 april 2012. Hierdoor zijn verschillende procedures te stroomlijnen en te combineren. In dit geval lag het ontwerpbestemmingsplan tegelijk met de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' ter inzage. De combinatie van deze twee procedures levert tijdwinst op, bijvoorbeeld doordat er maar één rechtsgang direct bij de Raad van State mogelijk is.

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
1.1 De initiatiefnemer heeft in het verleden eerder medewerking verzocht voor het bouwen van een woning. Dit verzoek was destijds afgewezen.
Destijds was nog het Rijksbufferzonebeleid van kracht. In dit beleid waren door het Rijk rode contouren getrokken rondom de kernen. Nieuwe ontwikkelingen mochten enkel binnen deze rode contour plaatsvinden. Inmiddels is dit beleid afgeschaft. De provincie heeft wel delen van het beleid overgenomen, maar biedt nu veel meer ruimte voor maatwerk.
De schuur is in de beheersverordening Rijsoord wegbestemd als tuin. Idee hierachter was dat de schuur op termijn zou verdwijnen en hierdoor het landschap open zou worden. De schuur is al sinds 1997 wegbestemd. Gelet op de huidige aanwezigheid van de schuur, is het streven om openheid te creëren door de schuur weg te bestemmen niet gelukt. Voorgesteld wordt om mee te werken aan een andere invulling op deze locatie die past bij de omgeving. Hierdoor wordt er blijvend een duurzame en passende functie gegeven aan de locatie.

1.2 De open schuur (vroeger een vlasloods) is door Dorp, Stad en Land op de Cultuurhistorische Waardenkaart Buitengebied Ridderkerk gecategoriseerd als hoge waarde.
Het object (bouwjaar 1930) is van hoge cultuurhistorische waarde als een van de weinige schuurvolumes aan de Rijksstraatweg. Het is een representatief en gaaf voorbeeld van utiliteitsbouw.

Medewerking aan de bouw van de woning betekent wel sloop van dit object. De gemeente is echter al sinds 2019 in gesprek over een andere invulling. Toen was er nog geen status toegekend aan dit object. De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Buitengebied is door het college vastgesteld op 15 maart 2022.
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op dit punt. Daarin is het volgende opgenomen:
In de CHW-kaart staat inzake de schuur genoemd, als:

- Hoge cultuurhistorische waarde als een van de weinige schuurvolumes aan de Rijksstraatweg.
- Representatief en gaaf voorbeeld van utiliteitsbouw.
- Bouwjaar 1930 oorspronkelijke functie 'Vlasloods'.

Het advies bij sloop en/of aantasting van de cultuurhistorische gewaardeerde structuren of panden is daarom:

- Het pand te documenteren voor de transformatie of sloop.
- Cultuurhistorische waardevolle elementen te bewaren en eventueel te herplaatsen.
- Behoud staat voorop bij de zeer hoog en hoog gewaardeerde objecten.
- Hoog gewaardeerde panden worden niet aangewezen als gemeentelijk monument maar worden gezien als beeldbepalend oftewel karakteristiek.

Bij sloop c.q. nieuwbouw in het plangebied (er wordt immers een nieuwe woning gebouwd) betekent het dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt het wenselijk is om de schuur te documenteren en vast te leggen voorafgaand aan de sloop. In de CHW-kaart worden de getoogde vensters met 6-ruits roedeverdeling genoemd als bijzonder kenmerk. Het dringende verzoek aan initiatiefnemer is daarom om deze vensters in de nieuwbouw te herplaatsen, in de woning of het bijgebouw.

Uitvoering/vervolgstappen
Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn) en geplaatst op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen hierna in de beroepstermijn beroep aantekenen bij de Raad van State.

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.

Juridische zaken
Er wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling. De omgevingsvergunning en het bestemmingsplan zijn met elkaar gecoördineerd. Hierdoor is enkel rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State.

Duurzaamheid
Door het bouwplan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaat er een nieuwe, duurzame inrichting van de leefomgeving.
De woning voldoet aan de eisen van bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De initiatiefnemer zal de woning gasloos en all-electric bouwen. Aspecten als klimaatadaptatie (natuurinclusief bouwen) en hittestress worden ook meegenomen in de verdere planuitwerking.

Inclusiviteitstoets
Niet van toepassing.

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. Nota zienswijzen BP Woning Rijksstraatweg 165B
2. Zienswijze Achmea namens RSW 163
3. Zienswijze_botenhuis RSW 157
4. Tekening horende bij omgevingsvergunning
5. Bestemmingsplan Woning Rijksstraatweg 165-B - Verbeelding
6. Bestemmingsplan Woning Rijksstraatweg 165-B - Toelichting
7. Bestemmingsplan Woning Rijksstraatweg 165-B - Bijlagen bij de toelichting
8. Bestemmingsplan Woning Rijksstraatweg 165-B - Regels
9. Bestemmingsplan Woning Rijksstraatweg 165-B - Bijlagen bij de regels

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woning Rijksstraatweg 165-B	**Gemeenteraad:** 16 februari 2023	**Zaaknummer:** 56328
	Commissie samen leven en samen wonen rk 2 februari 2023	

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 10 januari 2023,

gelet op

Wet ruimtelijke ordening, in het bijzonder artikel 3.8, artikel 6.12 en afdeling 3.6.
overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Woning Rijksstraatweg 165-B' gecoördineerd met de omgevingsvergunning vanaf 14 oktober tot en met 24 november 2022 ter inzage heeft gelegen;
- het bestemmingsplan de realisatie van 1 woning mogelijk maakt;
- 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 de nota zienswijzen dat is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan;
- de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan te wijzigen;
- de bijlage "Tuininrichtingsplan" bij de regels is aangepast;
- ambtelijk de dubbelbestemming om archeologische waarden te beschermen is opgenomen;
- er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

BESLUIT:

1. Het 'bestemmingsplan Woning Rijksstraatweg 165-B' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPRIJS2021RSW165-VG01.

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