

# GEMEENTE RIDDERKERK

## BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED PARTIËLE HERZIENING GEERPOLDER-RIJSOORD



## TOELICHTING

**IDENTIFICATIECODE:**  
NL.IMRO.0597.BP2022RvRGEERLAAN-VG01

**PLANSTATUS:**

<b><u>STATUS:</u></b>	<b><u>DATUM:</u></b>
CONCEPT	30 DECEMBER 2020
ONTWERP	6 DECEMBER 2022
VASTGESTELD	

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
	1.1 Aanleiding en doel	4
	1.2 Plangebied en vigerend bestemmingsplan	5
	1.3 Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>8</b>
	2.1 Het plangebied	8
	2.1.1 Plangebied Geerpolder .....	8
	2.1.2 Plangebied Rijksstraatweg locaties derden .....	10
	2.2 Vigerend bestemmingsplan	11
	2.2.1 Plangebied Geerpolder .....	11
	2.2.2 Plangebied Rijksstraatweg locaties derden .....	13
	2.3 Planologische strijdigheid en beoogde bestemmingen	13
	2.3.1 Plangebied Geerpolder .....	13
	2.3.2 Plangebied Rijksstraatweg locaties derden .....	14
<b>3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>15</b>
	3.1 Uitgangspunten en doelstellingen plan Geerpolder	15
	3.2 Planvorming Geerpolder 2016-2020	18
	3.2.1 Communicatie en overleg .....	18
	3.2.2 Ruimtelijke ontwikkeling .....	19
	3.2.3 Voorontwerp: plan Geerpolder 2020 .....	24
	3.3 Planvorming Geerpolder 2021-2022	25
	3.3.1 Communicatie en overleg .....	25
	3.3.2 Ruimtelijke ontwikkeling .....	26
	3.3.3 Definitief ontwerp: plan Geerpolder 2022 .....	26
	3.4 Borging ruimtelijke kwaliteit	27
	3.4.1 Beeldkwaliteitsplan Geerpolder .....	27
	3.4.2 Kavelpaspoorten .....	31
	3.4.3 Planologisch-juridische aspecten .....	31
	3.5 Verkeer en parkeren	32
	3.6 Planbeschrijving Rijksstraatweg locaties derden	36
<b>4</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>37</b>
	4.1 Het Rijk	37
	4.2 Provincie Zuid-Holland	40
	4.3 Regio IJsselmonde	46
	4.4 Gemeente Ridderkerk	48
<b>5</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>53</b>
	5.1 Bedrijven en milieuzonering	53
	5.2 Geluid	55
	5.3 Luchtkwaliteit	61
	5.4 Externe veiligheid	62
	5.5 Bodem	66
	5.6 Water	67
	5.7 Archeologie	68
	5.8 Ecologie	69
	5.9 Milieueffectrapportage (m.e.r.)	72
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>74</b>
	6.1 Planopzet en systematiek	74
	6.2 Toelichting op de regels	74
<b>7</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>77</b>
	7.1 Maatschappelijke haalbaarheid	77
	7.2 Economische uitvoerbaarheid	78

## **BIJLAGEN**

1. **BEELDKWALITEITSPLAN**
2. **KAVELPASPOORTEN**
3. **GELUID: RECONSTRUCTIE**
4. **GELUID: STAP 3 IWM**
5. **BODEM: GEERPOLDER**
6. **BODEM: RIJKSSTRAATWEG 52-54**
7. **BODEM: RIJKSSTRAATWEG 60**
8. **BODEM: RIJKSSTRAATWEG 100**
9. **ARCHEOLOGIE: VERKENNEND BODEMONDERZOEK**
10. **ECOLOGIE: QUICKSCANS FLORA & FAUNA**
11. **ECOLOGIE: AERIUS STIKSTOFBEREKENING**
12. **AANMELDINGSNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING**
13. **NOTA ZIENSWIJZEN**

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

### Initiatief en initiatiefnemer

Initiatiefnemer AKM projectontwikkeling bv is eigenaar geworden van meerdere, verspreid liggende kavels van glastuinbouwbedrijven met het voornemen om via de regeling Ruimte voor Ruimte (RvR) een kwalitatief hoogwaardig woonlandschap te creëren in polder Oud Reijerwaard. Meer concreet heeft initiatiefnemer meerdere RvR-rechten verkregen door een grootschalige voorgenomen sanering van glas binnen eiland IJsselmonde in het Deltapoort-gebied, verspreid over de gemeenten Ridderkerk, Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. Aansluitend is het initiatief erop gericht in Geerpolder, gelegen in het buitengebied van de gemeente Ridderkerk, aan de hand van de verkregen RvR-rechten een woonlandschap te creëren met daarin in totaal 76 woningen voor een brede doelgroep. Concreet bestaat het plan Geerpolder uit respectievelijk 50 grondgebonden woningen (verdeeld over 12 rijwoningen, 22 geschakelde woningen en 16 vrije kavels) en 26 appartementen voor starters en senioren.

### Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling

Vertrekpunt voor de planvorming is de regeling 'Ruimte voor Ruimte' (RvR), in 2003 door de provincie Zuid-Holland ingesteld om de kwaliteit van het landschap binnen haar provinciegrenzen te vergroten. Via deze regeling biedt de provincie aan tuinders de mogelijkheid om met hun bedrijf te stoppen en de bedrijfsgebouwen en kassen te slopen, met in ruil de bouw van woningen. Het bouwen van woningen is daarbij mogelijk onder de voorwaarde dat de totale ontwikkeling bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De RvR-regeling is inmiddels geen bestaand provinciaal beleid meer, maar wordt door de provincie nog wel toegepast op basis van oude afspraken of als richtlijn door gemeenten om te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied.

De RvR-compensatieregeling brengt met zich mee dat in ruil voor het blijvend saneren van bedrijfsbebouwing of kassen de rechten om daarvoor een woning of woningen terug te bouwen niet op de achterblijvende locatie worden ingezet, maar gebundeld op een beter passende plek.

In voorliggende situatie heeft AKM projectontwikkeling bv de RvR-rechten in een langdurig proces en op basis van afspraken weten over te nemen van de betreffende grondeigenaren met het doel om via deze rechten een woonlandschap te realiseren in Geerpolder. Het initiatief is daarbij gericht op de vorming van een coulisselandschap, waarbinnen de woningen 'te gast' zijn. Aansluitend worden, in lijn met de basisstructuur voor de nieuwe woonomgeving, de benodigde wegen en paden aangelegd. Vanwege de ligging in het plangebied Geerpolder aan de rand van het dorp Rijsoord, waar het grootste deel van de RvR-rechten zijn verworven, wordt deze locatie c.q. omgeving als meest passend gezien voor realisatie van het initiatief.

### Ambities en doelstellingen

Het plan Geerpolder is opgezet met als hoofddoel om een bijdrage te leveren aan een passend en betaalbaar(der) woningbouwprogramma in Rijsoord met inbegrip van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen Ridderkerk en op delen van IJsselmonde. De door AKM projectontwikkeling bv verkregen woontitels c.q. RvR-kavels bieden hierbij zowel ruimtelijk als financieel de basis voor de vorming van het beoogde landschap met de gewenste woningen. Het initiatief is daarbij gericht op de realisatie van in totaal 76 woningen om daarmee invulling te kunnen geven aan de volgende punten:

- Het bieden van een kwaliteitsimpuls aan de landschaps- en natuurwaarden in deze omgeving.
- Het creëren van duurzame woningen in een hoogwaardige woonomgeving.
- Het tegemoet komen aan de grote vraag naar woningen in deze regio, waaronder een substantiële vraag naar (meer) betaalbare woningen ofwel woningen onder de NHG-grens.

Met inachtnaam van het bovenstaande geeft het plan Geerpolder invulling aan de regionale 'Gebiedsvisie Deltapoort 2025' en het daaruit voortvloeiende programma Sanering Glas.

**Gebiedsvisie Deltapoort 2025 en sanering Glas**

Op 2 februari 2012 heeft de stuurgroep Deltapoort de Gebiedsvisie Deltapoort 2025 vastgesteld. Met deze Gebiedsvisie geeft de stuurgroep duidelijkheid over welke koers zij kiest voor de ontwikkeling van Deltapoort tot 2025. Als ambitie voor de glassanering is in deze visie opgenomen het gezamenlijk organiseren en uitvoeren van herstructurering/sanering van circa 50 hectare glastuinbouw, onder meer door toepassen van de RvR-regeling. Als opgave voor de glastuinbouw is in de gebiedsvisie opgenomen dat de stuurgroep Deltapoort een scenario uitwerkt, leidend tot de sanering van 50 ha Glas in 2021.

In het kader van de RvR-regeling kunnen in het plan Geerpolder in beginsel 38 woningen worden gerealiseerd. Het plangebied biedt daarnaast ruimte om 38 extra woningen aan de planvorming toe te voegen, waarmee verder tegemoet kan worden gekomen aan de heersende vraag vanuit een brede doelgroep naar betaalbare woningen. Meer specifiek gaat het hierbij om woningen onder de NHG-grens.

Kort samengevat is het initiatief van AKM projectontwikkeling opgezet met als doel om bij te dragen aan een passend en betaalbaar(der) woningbouwprogramma in Rijsoord, de ruimtelijke kwaliteit fors te verbeteren in zowel het buitengebied van Ridderkerk als op delen elders binnen IJsselmonde doordat kassen kunnen worden gesloopt middels de RvR-methodiek.

**Aanvullende bestemmingswijzingen buiten initiatief AKM projectontwikkeling**

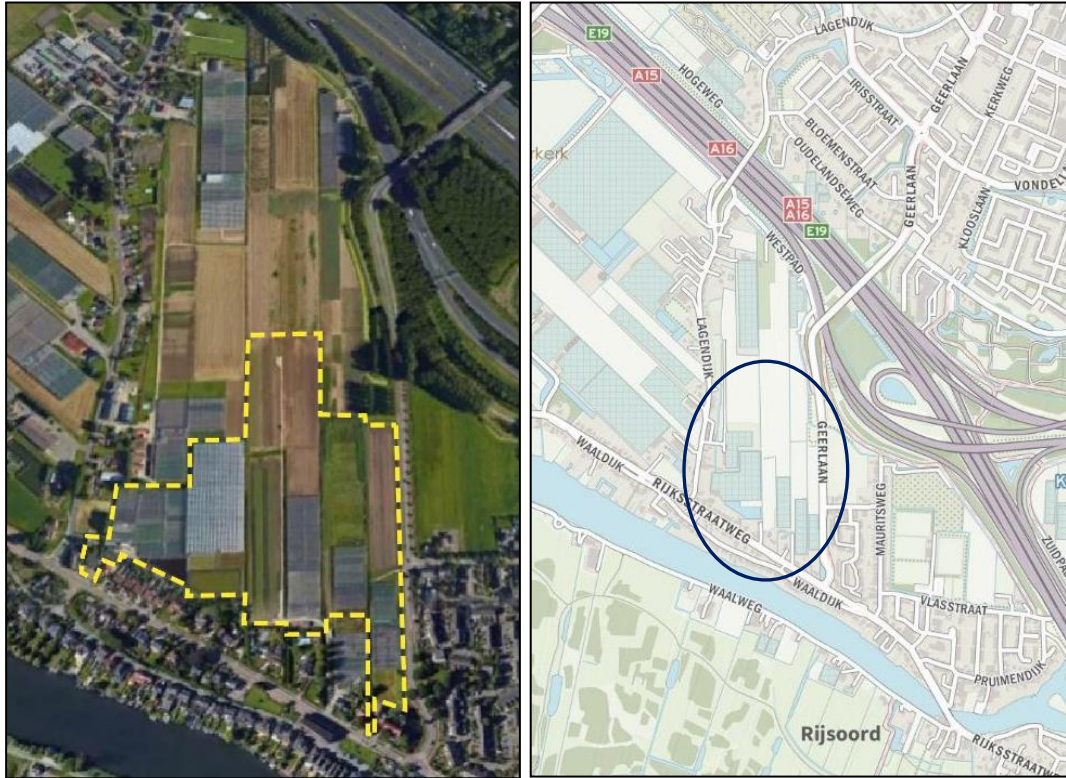
Aanvullend op het voornemen van AKM projectontwikkeling bv hebben een aantal particuliere initiatiefnemers, gevestigd c.q. woonachtig aan de Rijksweg te Rijsoord, aangegeven de huidige (agrarische) bestemming van hun perceel met (voormalige) bedrijfswoning eveneens te wijzigen in een woonbestemming. In overleg met de gemeente Ridderkerk is besloten om deze initiatieven van derden eveneens mee te nemen in de voorliggende procedure tot vaststelling van het 'Bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening Geerpolder-Rijsoord'. Concreet betreft deze toevoeging van planlocaties, gelegen aan Rijksweg 52, 54, 60 en 100.

## 1.2 Plangebied en vigerend bestemmingsplan

Plangebied AKM projectontwikkeling bv: Geerpolder

Het plangebied Geerpolder met een omvang van circa 9 hectare is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ridderkerk, grenzend aan het dorp Rijsoord. Aan de noordoostzijde doorkruisen de (hoger gelegen) Rijkswegen A15/A16 en de (fly-over van de) Geerlaan het poldergebied. Aan de westkant van het plangebied bevindt zich de Lagendijk, die de polder inkadert. Aan de zuid- en zuidoostkant bevindt zich het dorp Rijsoord, waarbij het plangebied grenst aan de woningen langs de Rijksweg en de Geerlaan.

**Figuur 1.1: Plangebied AKM projectontwikkeling bv: Geerpolder.**



**Plangebied bestemmingswijziging derden:**

Aansluitend op het plangebied Geerpolder bevinden zich de locaties van derden, waarvoor in deze procedure eveneens een besluit tot wijziging van de huidige bestemming gewenst is. Het betreft hier percelen met opstallen, gelegen aan de Rijksweg te Rijsoord. Concreet betreft het de locaties Rijksweg 52, 54, 60 en 100. De adressen Rijksweg 52 en 54 zijn hier, gezien de aansluiting van bebouwing, als één planlocatie weergegeven.

**Figuur 1.2: Plangebied locaties derden: Rijksweg 52, 54, 60 en 100.**



**Vigerend bestemmingsplan**

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening Geerpolder-Rijsoord’ is voor zowel het plangebied ‘Geerpolder’ als de verschillende planlocaties aan de Rijksweg het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van toepassing, welke op 30 juni 2016 november door de gemeenteraad van Ridderkerk is vastgesteld.

### Plangebied Geerpolder

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is aan het plangebied Geerpolder de enkelbestemming 'Agrarisch' toegekend en geldt voor het eveneens verworven perceel aan de Rijksweg 100 de enkelbestemming 'Bedrijf'. Het beoogde woonlandschap is niet inpasbaar binnen de kaders van dit vigerende bestemmingsplan voor de betreffende percelen. Een partiële herziening van dit bestemmingsplan is dan ook nodig om de gewenste herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken. Omdat de totale beoogde ontwikkeling een oppervlak omvat groter dan 3 hectare dient deze door Provinciale Staten op de zogenoemde '3-hectare kaart', onderdeel van het provinciale omgevingsbeleid, te worden geplaatst.

#### **3 hectare-kaart**

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) is vastgelegd dat stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied door de provincie dienen te worden afgewogen vóórdat de betreffende gemeente de procedure tot wijziging van het bestemmings- c.q. omgevingsplan start. Om tot realisatie te kunnen overgaan stelt de provincie als voorwaarde dat de betreffende ontwikkeling in de Omgevingsverordening is opgenomen op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties (de '3 ha kaart'). Wanneer een locatie is opgenomen op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de hier geplande ontwikkeling.

Het plangebied Geerpolder is, na gesprekken tussen de gemeente Ridderkerk en de provincie Zuid-Holland, voorgedragen aan Provinciale Staten om op te nemen als nieuwe 3-hectarelocatie in de herziening van het provinciale omgevingsbeleid. De hier aan de orde zijnde herziening van de module Ruimte en Wonen 2022 heeft tot en met 16 juni 2022 ter inzage gelegen. Op 12 oktober 2022 hebben Provinciale Staten de module Ruimte en Wonen 2022, met inbegrip van de herziene 3 hectare-kaart, vastgesteld en kan het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van dit punt tot besluitvorming worden gebracht.

### Planlocaties Rijksweg Rijsoord

De locaties van derden, gelegen aan de Rijksweg 52, 54, 60 en 100, hebben allen als vigerende bestemming 'Agrarisch' met als functieaanduiding 'Bedrijfswoning' (nrs. 52, 60 en 100) of 'Specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' (nr. 54).

## 1.3 Leeswijzer

Voorliggende Toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Ridderkerk, Partiële herziening Geerpolder Rijsoord' is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de huidige situatie van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 wordt de planvorming nader omschreven, waarbij de totstandkoming van het plan wordt gekoppeld aan de provinciaal geldende ruimtelijke kwaliteitscriteria.
- In hoofdstuk 4 wordt de planvorming getoetst aan nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.
- In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de aanwezige omgevingsaspecten en wordt de uitvoerbaarheid van de planvorming getoetst aan de bijbehorende (wettelijke) normen.
- In hoofdstuk 6 wordt een nadere toelichting gegeven op de nieuwe bestemming alsmede een uitleg van de bijbehorende regels.
- In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid en economische uitvoerbaarheid van de planvorming.

## 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Het plangebied

#### 2.1.1 Plangebied Geerpolder

Het plangebied Geerpolder bevindt zich in polder Oud Reijerwaard, het buitengebied van de gemeente Ridderkerk, direct achter de bebouwing aan de Rijksweg. Grenzend aan die bebouwing staan nu enkele kassen. In noordelijke richting gaat de bebouwing over in de open polder met agrarisch gebruik. Aan de oostkant ligt de Geerlaan en de bebouwing van Rijsoord. Aan de westkant loopt de lagendijk met daaraan lintbebouwing en enkele kassen. Ten noorden en ten oosten van het plangebied loopt op enige afstand de A15/A16.

*Figuur 2.1: Plangebied Geerpolder en omgeving (bron: Google Earth).*



Het plangebied kenmerkt zich door een landschappelijke (polder)structuur van langgerekte percelen, gescheiden door smalle sloten. De huidige kassenbebouwing volgt dit patroon. In het oostelijk deel van het gebied lopen de sloten tussen de kassen door en is het slotenpatroon nog intact. In het westelijk deel is het slotenpatroon deels om de kassen heen geleid en is de kenmerkende langgerekte structuur niet meer terug te vinden in het landschap. Tussen de



langgerekte sloten in noord-zuidrichting liggen enkele kleine dwarssloten die de lange sloten onderling verbinden.

Het plangebied heeft geen opgaande beplantingsstructuren. De huidige kassen zorgen ervoor dat de openheid direct achter de Rijsstraatweg verloren is gegaan. Tussen de kassen door zijn er nog wel enkele doorzichten het landschap in.

*Figuur 2.2: Sfeerimpressie plangebied.*



#### **Kadastrale gegevens**

Het plangebied is kadastraal bekend als Ridderkerk, sectie C, nummers 463, 3931, 3948, 4491, 4558, 4767, 5335, 6181, 6231, 6401, 6971 en 6972 geheel/gedeeltelijk. Het kadastraal (al dan niet deels) oppervlak van het plangebied bedraagt circa 8,5 ha.

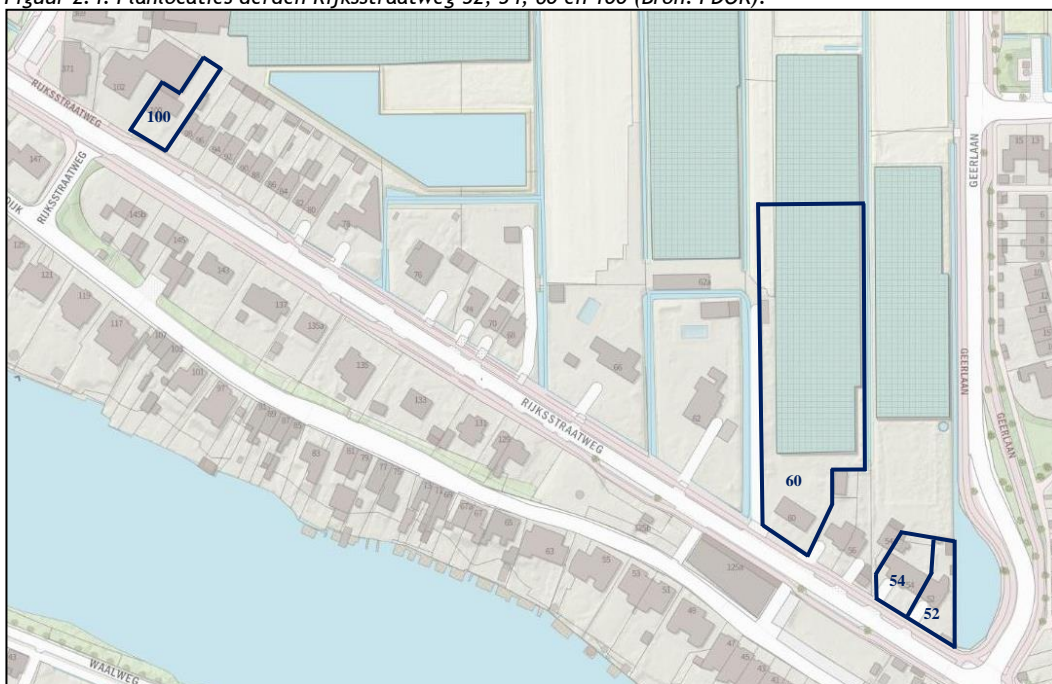
*Figuur 2.3: Luchtfoto plangebied (links) versus kadastrale situatie (rechts).*



## 2.1.2 Plangebied Rijksweg locaties derden

Aansluitend op het plangebied Geerpolder heeft deze herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' tevens betrekking op separate locaties van derden, gelegen aan de rand van Rijsoord. Concreet betreft het locaties van particulieren, al dan niet in het bezit van een (inmiddels voormalig, agrarisch georiënteerd) bedrijf en formeel (nog) wonend in een bedrijfswoning. De betreffende locatie zijn gelegen aan de Rijksweg, op de nummers 52, 54, 60 en 100.

Figuur 2.4: Planlocaties derden Rijksweg 52, 54, 60 en 100 (Bron: PDOK).



### *Rijksweg 52*

De locatie Rijksweg 52 betreft een aangesloten kadastraal perceel (Ridderkerk C-6489) met daarop momenteel een (aan Rijksweg 54 geschakelde) bedrijfswoning. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een watergang, aan de noordzijde de kassen, die gesaneerd zullen worden in het kader van het plan Geerpolder. Tot slot bevinden zich aan de westzijde van het perceel Rijksweg 54.

### *Rijksweg 54*

De locatie Rijksweg 54 betreffen meerdere kadastrale percelen (Ridderkerk C-5595, C-6737, C-6738, C-6740) met daarop momenteel één plattelandswoning. Deze woning is geschakeld aan de woning op Rijksweg 52. Ten zuiden van genoemde percelen bevindt zich de Rijksweg, aan de oostzijde voornoemde locatie Rijksweg 52 en bevindt zich aan de westzijde een reguliere woonbestemming. Ten noorden van Rijksweg 54 bevinden zich de kassen, die gesaneerd zullen worden in het kader van het plan Geerpolder.

### *Rijksweg 60*

De locatie Rijksweg 60 betreft een aangesloten kadastraal perceel (Ridderkerk C-3948 (deels)) met daarop momenteel een bedrijfswoning. Op het noordelijk deel van het perceel zijn kassen aanwezig, die gesaneerd zullen worden in het kader van het plan Geerpolder. Aan zowel de oost- als westzijde grenst de locatie aan reguliere woonbestemmingen.

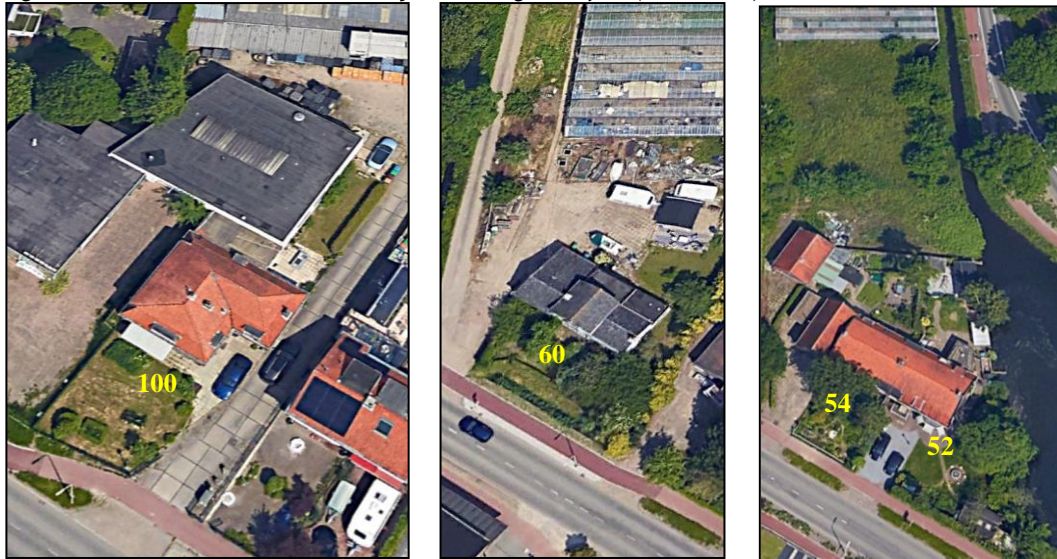
### *Rijksweg 100*

De locatie Rijksweg 100 betreft een aangesloten kadastraal perceel (Ridderkerk C-6232)

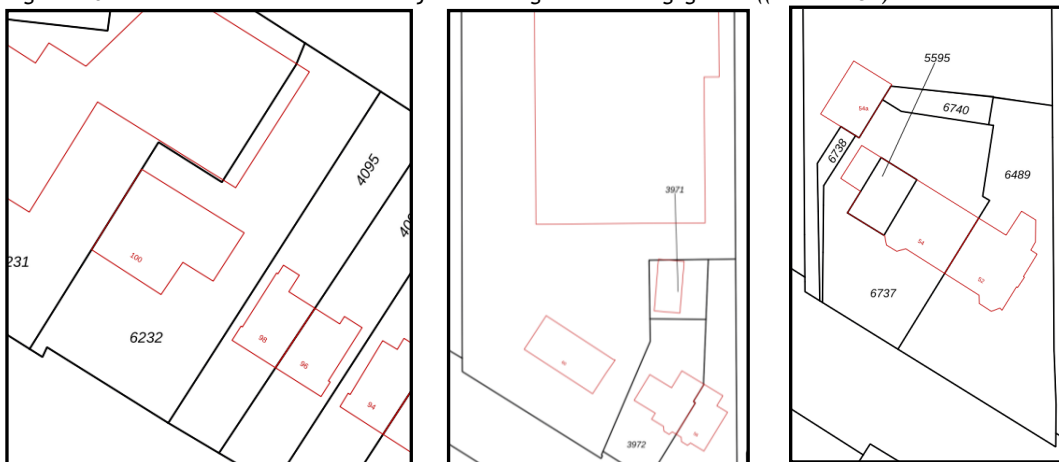
met daarop momenteel een bedrijfswoning. Ten noorden van deze locatie bevinden zich kassen en aan de oostzijde is een woning met tuin gelegen. Ten westen bevindt zich een (voormalig) bedrijfspand met loods, welke door AKM projectontwikkeling bv zijn verworven ten behoeve van realisatie van het plan Geerpolder.

Een nader overzicht van de locaties aan de Rijksstraatweg is weergegeven in figuur 2.5 (luchtfoto) en figuur 2.6 (kadastraal overzicht).

*Figuur 2.5: Planlocaties derden aan de Rijksstraatweg: luchtfoto (Bron: PDOK).*



*Figuur 2.6: : Planlocaties derden aan de Rijksstraatweg: kadastrale gegevens ((Bron: PDOK).*



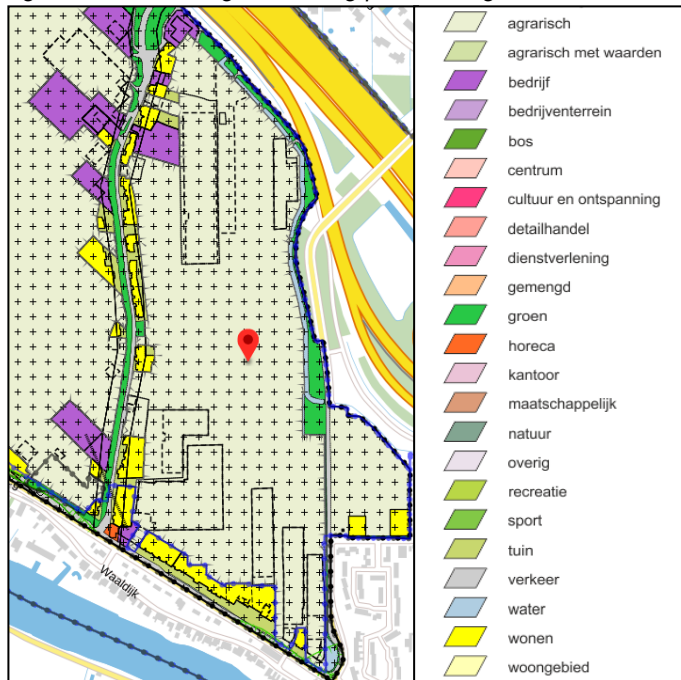
## 2.2 Vigerend bestemmingsplan

### 2.2.1 Plangebied Geerpolder

Ter plaatse van het plangebied Geerpolder geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, zoals dat op 30 juni 2016 november door de gemeenteraad van Ridderkerk is vastgesteld. Binnen dit vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied Geerpolder grotendeels de enkelbestemming ‘Agrarisch’ van toepassing, al dan niet met de functieaanduiding ‘Glastuinbouw’. Via een perceel met als huidige bestemming ‘Bedrijf’ en functieaanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf -

showroom' wordt het agrarisch deel van het plangebied aan de zuidwestzijde ontsloten op de Rijksweg. Aansluitend geldt voor het hele plangebied als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Tot slot ligt het plangebied in een gebied met als gebiedsaanduiding 'Polder Oud Reijerwaard, Rijsoord/Geerlaan-west, Bolnes-zuid, Oostendam'.

Figuur 2.7: Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Ridderkerk'.



De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf met daaraan ondergeschikt extensieve dagrecreatie, dagrecreatieve voorzieningen alsmede natuur- en landschapsontwikkeling. Aansluitend biedt de bestemming 'Agrarisch' de mogelijkheid om bijbehorende voorzieningen te realiseren, zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Het als 'Bedrijf' aangewezen perceel is bestemd voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en een showroom ten dienste van het bedrijf. Het voorgaande met inbegrip van de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden ter plaatse van terreinen met een redelijk hoge archeologische verwachtingswaarde.

De met de gebiedsaanduiding 'Polder Oud Reijerwaard, Rijsoord/Geerlaan-west, Bolnes-zuid, Oostendam' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de in het gebied aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de landschappelijke openheid, karakteristieke verkaveling en slotenpatroon en doorzichten.

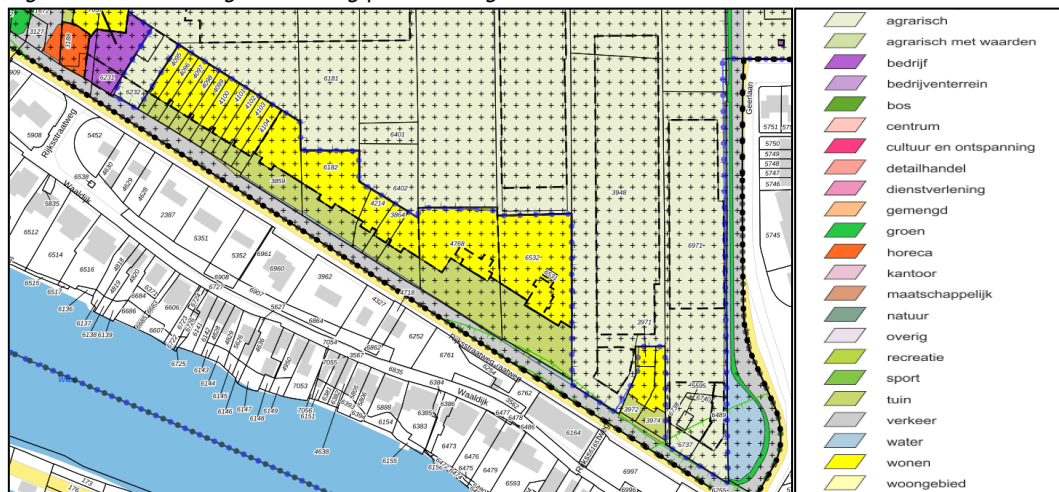
Voor de realisatie van (nieuwe) bouwwerken zijn in het bestemmingsplan bouwregels opgenomen, welke vooral gericht zijn op de positionering en maatvoering van de toegestane

objecten. Zo is onder andere gesteld dat de (hoofd)gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd en gelden specifieke maten ten aanzien van de toegestane bouwhoogten. In het vigerende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Agrarisch', ofwel het plangebied voor de beoogde nieuwbouw van woningen, de bouwvlakken en -regels afgestemd op de bestaande bouwwerken c.q. kassencomplexen. Concreet zijn daarbij de maximale goothoogten gesteld op resp. 6 m. (bedrijfsgebouwen) en 4 m. (kassen).

## 2.2.2 Plangebied Rijksstraatweg locaties derden

De locaties van derden, gelegen aan de Rijksstraatweg 52, 54, 60 en 100, hebben allen als vigerende bestemming 'Agrarisch' met als functieaanduiding 'Bedrijfswoning' (nrs. 52, 60 en 100) of 'Specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' (nr. 54). Een plattelandswoning mag conform deze aanduiding worden gebruikt voor bewoning door derden.

Figuur 2.8: Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Ridderkerk'.



## 2.3 Planologische strijdigheid en beoogde bestemmingen

### 2.3.1 Plangebied Geerpolder

Het beoogd planologisch kader voor het plangebied Geerpolder voorziet in de mogelijkheid om hier 76 woningen te realiseren in combinatie met een landschappelijke herinrichting van dit gebied. Kort samengevat is de beoogde situatie in strijd is met het vigerende bestemmingsplan op de volgende punten:

- Het realiseren van een woonbestemming op percelen met als bestemming 'Agrarisch'.
- Het realiseren van een (ten behoeve van de woonbestemming) verkeersbestemming op een perceel met als bestemming 'Bedrijf'.
- Het bouwen buiten de vigerende bouwvlakken en hieraan gekoppelde maatvoeringen.

Binnen de gewenste inrichting van het plangebied wordt de aanleg van elementen als water, groen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden niet als planologische strijdigheden gezien. Aansluitend blijven de binnen het plangebied van toepassing zijnde dubbelbestemming en gebiedsaanduiding onverkort van toepassing, aangezien deze geen strijdig doelbereik hebben voor de gewenste situatie.

### 2.3.2 Plangebied Rijksstraatweg locaties derden

Het beoogd planologisch kader voor de locaties Rijksstraatweg 52, 54, 60 en 100 betreft in alle gevallen reguliere woonbestemming. Ten opzichte de vigerende bestemming 'Agrarisch' gaat het daarbij om een functionele wijziging van de betreffende percelen en daarop aanwezige bebouwing. In bouwactiviteiten, leidend tot planologische strijdigheden met de vigerende bouwregels, is in voorliggende procedure niet voorzien. De planologische strijdigheid betreft daardoor in alle gevallen alleen een functionele strijdigheid.

### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Uitgangspunten en doelstellingen plan Geerpolder

##### **Sanering glastuinbouw**

Conform de provinciale RvR-regeling is het aantal te bouwen woningen gerelateerd aan het oppervlak binnen de glastuinbouw dat wordt gesloopt. Voor elke 5.000 m<sup>2</sup> kas en elke 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing c.q. bijgebouw ontstaat het bouwrecht voor 1 woning. Aangezien de vraag op de woningmarkt aan veranderingen onderhevig is en het RvR-traject een langere periode beslaat vindt de provincie het belangrijk dat er nog enige mate van flexibiliteit bestaat. Het gaat dan om flexibiliteit waarmee ruimte ontstaat om te anticiperen op de markt en te komen tot financieel haalbare ontwikkelingen. Met het oog hierop is in de RvR-regeling de mogelijkheid opgenomen om RvR-woningen samen te voegen of onder te verdelen in kleinere eenheden. Het splitsen of samenvoegen van wooneenheden is toegestaan als het totale bouwvolume daarmee niet toeneemt. De RvR-regeling biedt zodoende de mogelijkheid om verkregen RvR-bouwrechten te verdelen over meerdere hoofdgebouwen c.q. woningen.

##### **Gewenste toename woningvoorraad**

###### Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

In het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam, vastgesteld op 23-01-2019, maken de gezamenlijke gemeenten binnen de regio Rotterdam, waaronder Ridderkerk, verenigd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), zich sterk om het aantal woningen in deze regio met 54.000 uit te breiden. Concreet dient er conform regioakkoord in 2030 een streefvoorraad te zijn van 638.300 woningen. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 53.700 woningen te bewerkstelligen in de periode 2018-2030. Als deelnemende gemeente van de SvWrR stelt de gemeente Ridderkerk in haar brief aan het SWrR d.d. 21-09-2018, voorafgaand aan vaststelling Regioakkoord, dat onderzoek heeft aangetoond dat Ridderkerk tot 2030 een tekort aan niet-sociale voorraad heeft van in totaal 1.170 woningen.

###### Provinciaal gewenste toename woningvoorraad

De provincie wil dat de Zuid-Hollandse gemeenten op passende wijze voorzien in de maatschappelijke vraag naar woningen, ofwel in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en woonmilieus. Als uitgangspunt voor de afstemming tussen provincie, regio's en gemeenten geldt daarbij de Woningbehoefteraming (WBR) Zuid-Holland. Het hierbij door de provincie gehanteerde prognosemodel is WBR2019. Dit is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij onder andere wordt gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul' per gemeente. WBR2019 wordt gebruikt om te zien hoe bouwplannen zich verhouden tot de eigen behoefte. Naast WBR2019 hanteert de provincie de - nieuwe - Trendraming (TR2019) als kader voor de regionale woonbehoefte. Vanuit de twee genoemde ramingen stelt de provincie de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Uiteindelijk ontstaat hierdoor één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. Met inachtnaam van het voorgaande is de behoefteraming voor de regio Rotterdam en de gemeente Ridderkerk weergegeven in respectievelijk figuur 3.1 en figuur 3.2.

Figuur 3.1: Gewenste woningvoorraadtoename (Bron: Staat van Zuid-Holland 2019).

			2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Rotterdam (regio)	Rotterdam (regio) - Centrum	TR 2019	4.050	14.610	11.920	30.580
	Rotterdam (regio) - Noord	TR 2019	560	2.550	2.470	5.580
	Rotterdam (regio) - Oost	TR 2019	240	990	290	1.520
	Rotterdam (regio) - Voorne Putten	TR 2019	660	2.480	1.510	4.650
	Rotterdam (regio) - West	TR 2019	680	2.540	1.970	5.190
	Rotterdam (regio) - Zuid	TR 2019	490	1.720	1.580	3.790
	<b>Totaal regio</b>		6.680	24.890	19.740	51.310
<b>Totaal provincie</b>			22.070	84.950	67.780	174.800

Figuur 3.2: Gewenste toename woningvoorraad (Bron: Staat van Zuid-Holland 2019).

			2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Rotterdam (regio)	Albrandswaard	TR 2019	110	250	290	650
	Barendrecht	TR 2019	150	930	830	1.910
	Ridderkerk	TR 2019	230	540	460	1.230
	<b>Totaal regio</b>		490	1.720	1.580	3.790
<b>Totaal provincie</b>			490	1.720	1.580	3.790

Conform trendraming vertoont de gemeente Ridderkerk de komende jaren een sterk stijgende lijn in gewenste woningtoename. Ten opzichte van peiljaar 2019 bedraagt de geprognosticeerde toename in de periode 2020-2025 circa 135%, een toename die zich daarna substantieel doorzet.

In de actuele Staat van Zuid-Holland (juni 2022) is de toegestane woningvoorraadgroei en plancapaciteit in de woonregio's opgenomen voor de periode 2021 t/m 2030, een en ander op basis van de Woningbehoefteraming 2021. Als vertrekpunt voor het komen tot de toegestane woningvoorraadgroei heeft de provincie hierin opgenomen dat per woonregio een plancapaciteit kan worden aanvaard die 130% van de toegestane woningvoorraadgroei bedraagt.

Figuur 3.3: Toegestane woningvoorraadtoename 2021 (Bron: Staat van Zuid-Holland 2021).

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit
Toebedeeld	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	<b>Regio Rotterdam</b>	<b>31.950</b>	<b>29.200</b>	<b>61.150</b>	<b>79.495</b>
Nog provinciaal toe te delen		11.500	10.650	22.150	28.795
<b>Zuid-Holland</b>		<b>115.150</b>	<b>106.650</b>	<b>221.800</b>	<b>288.340</b>

Wanneer de cijfers uit 2021 (figuur 3.3) worden vergeleken met de cijfers uit 2019 (figuur 3.1) kan worden geconstateerd dat in de Regio Rotterdam - en impliciet daarbinnen de gemeente Ridderkerk - de eerder bepaalde woningbehoefte in de periode 2020-2030 (los van de toegestane plancapaciteit) in 2 jaar tijd is toegenomen met circa 37%. De onmiskenbaar toenemende vraag naar woningen wordt hiermee bevestigd.

#### RvR-bouwrechten AKM projectontwikkeling bv en te bouwen woningen

Momenteel beschikt initiatiefnemer AKM Projectontwikkeling bv over circa 24 getekende RvR overeenkomsten en daarmee verkregen RvR-rechten. Dit aantal is inclusief de met de gemeente Ridderkerk vastgelegde afspraak dat de kosten voor de aanleg van de infrastructuur, met name



de ontsluiting van het plangebied op de Rijksstraatweg, wordt vertaald in 2 RvR-rechten. Om het project te laten slagen zijn in totaal circa 29 RvR-rechten benodigd. De resterende RvR-rechten zullen in de komende tijd worden verkregen. Hiertoe wordt reeds overleg gevoerd met diverse glastuinbouweigenaren.

Figuur 3.4: Overzicht getekende RvR-rechten AKM projectontwikkeling d.d. 30-01-2023 (geanonimiseerd).

Afspraken	Locatie	Adres	Plaats rechten	Rechten:	Grond: (m2)
	9	Ziedewijdseskade 70	Barendrecht	2,6	
	4	Waalweg 19	Ridderkerk	0,3	
	4	Waalweg 19	Ridderkerk	0,5	
	4	Waalweg 27a	Ridderkerk	0,3	
	0	Rijksstraatweg	Ridderkerk	2,1	50.600
	6	Stationsweg 140	Barendrecht		
	0	Rijksstraatweg	Ridderkerk	1,3	16.140
	2	Pruimendijk 228a	Barendrecht	0,3	
	3	Pruimendijk 53	Ridderkerk	2,0	
	7	Ziedewijdsedijk 123a	Barendrecht	0,2	
	1	Lagendijk 285	Ridderkerk	3,0	
	5	Langeweg 478	Heerjansdam	2,9	
	7	Ziedewijdsedijk 119	Barendrecht	0,5	
	0	Rijksstraatweg	Ridderkerk	2,5	16.646
	0	Rijksstraatweg	Ridderkerk	1,1	7.893
	0	Rijksstraatweg 102	Ridderkerk	1,0	
	8	Bolnesserkade 181	Ridderkerk	0,9	
				21,5	91.279
Extra rechten ter compensatie infrastructuur conform overleg gemeente Ridderkerk				2,2	
IN TOEKOMST TE VERWERVEN RECHTEN BINNEN IJSSELMIONDE				23,7	
INGETEKENE VOLUMES IN PROJECTLOKATIE (benodigd)				5,2	
				28,9	

Elk verkregen RvR-bouwrecht staat garant voor een bouwvolume van 900 m<sup>3</sup>. In overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer AKM projectontwikkeling bv is het bouwvolume van 875 m<sup>3</sup>, zoals die is opgenomen in een aantal andere RvR-bestemmingsplannen binnen Ridderkerk, in eerste instantie als ontwerputgangspunt genomen. Specifiek voor het plan Geerpolder is deze 875 m<sup>3</sup> uiteindelijk afgerond op 900 m<sup>3</sup> per RvR-bouwrecht. Dit is mede gedaan omdat een groot gedeelte van dit plan ontworpen wordt volgens de uitgangsprincipes die gelden voor schuurwoningen, waarbij de (in beginsel toegestane) 75 m<sup>2</sup> aan separate bijgebouwen in het hoofdvolumes kan worden opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit geregeld door in de Regels op te nemen dat het hoofdgebouw op de vrije kavels een maximum heeft van 600 m<sup>3</sup> of 900 m<sup>3</sup> (afhankelijk van de kavel). Belangrijke beperking voor deze woningen is dan wel dat er geen separate bijgebouwen meer gerealiseerd kunnen worden op basis van dit bestemmingsplan. Die mogelijkheid wordt immers uitgesloten in de Regels.

Bovenstaande regeling is opgenomen omdat het vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt het vaak wenselijker is om één goed vormgegeven hoofdgebouw te hebben, waarin ook de bijgebouwen zijn verwerkt. Dit is zeker het geval bij de woningen binnen het plan Geerpolder, die als schuurwoning worden vormgegeven. Impliciet sluit de gemeente hiermee aan bij de regeling in andere RvR-plannen waar de Raad eerder mee heeft ingestemd. Kanttekening bij al het voorgaande is dat niet elke woning in het plan Geerpolder een maximale inhoudsmaat van 900 m<sup>3</sup> krijgt.

Voor realisatie van het plan Geerpolder zijn 29 RvR-rechten nodig. Met inachtnaam van de binnen de RvR-regeling geboden flexibiliteit vormen deze bouwrechten de basis voor het realiseren van 38 RvR-woningen, met inhoudsmaten per hoofdgebouw variërend van 600 m<sup>3</sup> tot 900 m<sup>3</sup>. Naast deze RvR-woningen voorziet de planvorming tevens in 38 (voor een brede doelgroep betaalbare) woningen onder de NHG-grens. Behalve dat met dit aantal extra woningen de diversiteit in het

aanbod wordt vergroot ontstaat tevens de mogelijkheid om, naast het investeren in de gewenste ruimtelijke kwaliteit, meer tegemoet te kunnen komen aan een structureel toenemende vraag naar woningen.

## 3.2 Planvorming Geerpolder 2016-2020

### 3.2.1 Communicatie en overleg

Vanuit de regionale Gebiedsvisie Deltapoort (2012), meer specifiek het hierin opgenomen programma Sanering Glas, wordt al jaren gewerkt aan de sanering van verspreid glas in Ridderkerk en de naastliggende buurgemeenten op IJsselmonde. Al vanaf 2013 wordt er gesproken met de betreffende tuinders over deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. In 2016 heeft een aantal tuinders AKM projectontwikkeling bv erbij gehaald om de tot dan moeizaam lopende ontwikkeling vlot te trekken. Als eerste is AKM projectontwikkeling bv gestart met een verkenning naar de mogelijkheden om te komen tot een woonlandschap in de Geerpolder volgens de RvR-regeling. In lijn met de ambities en kwaliteitsdoelstellingen van deze regeling is de planvorming van meet af aan gericht geweest op de vorming van een coulisselandschap met een geleding van zowel groen als water, waarbinnen vervolgens de beoogde woningen op passende wijze hun plek krijgen.

#### **Uitgangspunten plan Geerpolder**

Het plan Geerpolder heeft als ambitie om een kwalitatief hoogwaardig landschap te creëren, waarbij het Wonen 'te gast' is in dit landschap. Deze ambitie laat zich vertalen in een coulisselandschap, gevormd vanuit een stevig raamwerk van water en groen, waarbij de woningen op passende wijze worden ingebed in de aldus gevormde 'landschapskamers'. Het investeren in de kwaliteit van het landschappelijke raamwerk brengt met zich mee dat de toekomstige bewoners een kwalitatief hoogwaardige omgeving wordt geboden, die voor heel Rijsoord toegankelijk is via een fijnmazige netwerk van wandelpaden.

Vervolgens heeft AKM projectontwikkeling bv in 2017 een schetsvoorstel ingediend voor de bouw van 38 merendeels vrijstaande woningen binnen het plangebied Geerpolder. Op deze locatie worden daarbij ook rechten van elders binnen het Deltapoortgebied ingebracht. Het college heeft op 24 november 2017 positief gereageerd op dit voorstel.

Om ook onder de bewoners van Rijsoord te komen tot een solide draagvlak heeft AKM projectontwikkeling bv zijn ambities voor, en een eerste opzet van het plan Geerpolder in december 2017 gepresenteerd aan het Wijkoverleg Rijsoord. De basis van het plan en de daarmee samenhangende ruimtelijke kwaliteit werd daar goed ontvangen. Wel werden kanttekeningen geplaatst bij het marktsegment en de toegankelijkheid van het project voor iedere Rijsoorder.

In de periode vanaf 2018 is het plan verder doorontwikkeld. In eerste instantie is een differentiatie aangebracht in het plan. De veranderende woningmarkt tussen 2013 en 2018 had namelijk aangetoond dat er behoefte was aan differentiatie in het plan. Zo was er niet meer alleen behoefte aan vrijstaande woningen, maar ook aan 2-onder-1-kappers en 3-onder-1-kappers. In de periode 2018-2020 is het plan vanuit deze voortschrijdende inzichten aangepast. Dit door gebruik te maken van de mogelijkheid om de verkregen RvR-bouwrechten te verdelen over meerdere woningen. Uiteindelijk heeft het planproces geleid tot het plan Geerpolder 2020, met daarin 50 woningen.

### 3.2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

#### **Vertrekpunt: ruimte voor ruimtelijke kwaliteit**

In geheel Zuid-Holland, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid van de provincie een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In haar Omgevingsvisie (zie hoofdstuk 3) stelt de provincie dat het bij het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit niet alleen gaat over hoe iets eruit ziet, maar ook of iets goed gebruikt kan worden en toekomstbestendig is. Ofwel, het gaat om het behoud of het vergroten van de belevings-, gebruiks- en toekomstwaarde van (in dit geval) het plangebied Geerpolder, gelegen in de Tuin van Deltapoort in Oost-IJsselmonde.

Bij *belevingswaarde* gaat het om aspecten als:

- Het (beter of opnieuw) leesbaar en zichtbaar maken van de karakteristiek van het gebied.
- Versterking van landschappelijke kwaliteiten en het inspelen op de eigenheid van de plek.
- Typering landschap met passende bebouwingsvormen (verschijningsvorm bebouwing en landschappelijke inpassing).

Bij *gebruikswaarde* gaat het om aspecten als:

- Reële mogelijkheden voor gebruik.
- Mogelijkheden voor aanvullende functies/routes en verbindingen.

Bij *toekomstwaarde* gaat het om aspecten als:

- Lichte stedenbouw en duurzame energiesystemen.
- Streven naar flexibiliteit ten aanzien van het woonprogramma/woningtypen.

#### **Provinciale kwaliteitskaart en lagenbenadering**

Om de bijdragen van ontwikkelingen aan ruimtelijke kwaliteit te kunnen toetsen heeft de provincie Kwaliteitskaarten opgesteld en hieraan richtpunten gekoppeld. Op de kwaliteitskaarten zijn gebiedskenmerken en -kwaliteiten aangegeven die de provincie belangrijk vindt. Het gaat daarbij om kenmerken zoals de aard en schaal van een gebied, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing van het gebied c.q. ruimtelijke ontwikkeling in de ruimere omgeving. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt het uitgangspunt.

De kwaliteitskaart en de hierin opgenomen richtpunten geven aldus richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit die de provincie in het betreffende gebied voor ogen staat. Bij dit alles maakt de provincie onderscheid in de volgende vier gebiedslagen, die niet los van elkaar staan en altijd met elkaar verbonden zijn:

- 1) Laag van de ondergrond.
- 2) Laag van de cultuur- en natuurlandschappen.
- 3) Laag van de stedelijke occupatie.
- 4) Laag van de beleving.

#### **1<sup>e</sup> Laag: Ondergrond**

De eerste laag wordt gevormd door de bodem, de geomorfologische kenmerken en het water. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor (het gebruiken van) de bestaande bodem en het watersysteem, de natuurlijke dynamiek en landschapsvormende processen.

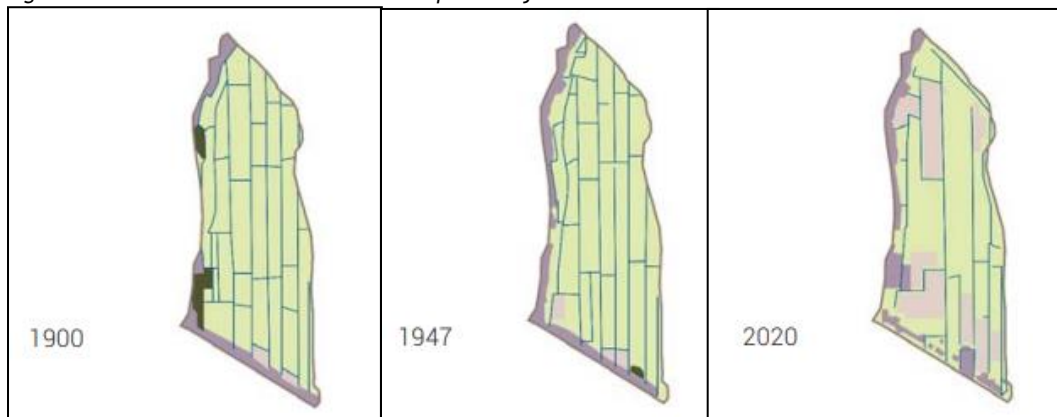
Binnen de laag van de ondergrond is het plangebied 'Geerpolder' gelegen in het gebiedstype 'Rivierdeltacomplex - rivierklei en veen'. Binnen dit gebiedstype is het watersysteem, zowel het oppervlakte- als het grondwater, als structuurdrager bepalend voor het functioneren van het gebied in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Wonen of recreëren op of langs dit water geldt voor veel inwoners en bezoekers als waardevol en ook natuurwaarden hangen nauw samen met de kwaliteit en kwantiteit van water. De provincie hanteert voor het gebiedstype 'Rivierdeltacomplex - rivierklei en veen' met name de volgende richtpunten bij ruimtelijke ontwikkelingen:

- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Kwaliteitsimpulsen plan Geerpolder: Water en Groen

Het aanwezige polderlandschap vormt de basis voor de aangepaste inrichting van het plangebied. Van oudsher vormen de watergangen de hoofdstructuur van de verkaveling in dit landschap. In de ontwikkeling van het gebied door de jaren heen is te zien dat de historische structuren inmiddels zijn vervaagd en de bedrijvigheid is toegenomen (figuur 3.5).

*Figuur 3.5: Historie waterstructuren binnen polder Rijsoord.*



Met het aanpassingsplan worden bijna alle kassen aan de zuidzijde van de polder verwijderd, waardoor de mogelijkheid ontstaat om de historische structuur van langgerekte watergangen en bredere dwarsverbindingen te herstellen en te versterken. Het plan is daarmee gericht op het bieden van een kwaliteitsimpuls aan zowel het functioneren van het watersysteem als de landschappelijke kwaliteitsaspecten met de hieraan gekoppelde (recreatieve) belevingswaarden. Het beoogde herstel van de watergangen is weergegeven in figuur 3.6.

*Figuur 3.6: Beoogd herstel van de waterstructuur.*

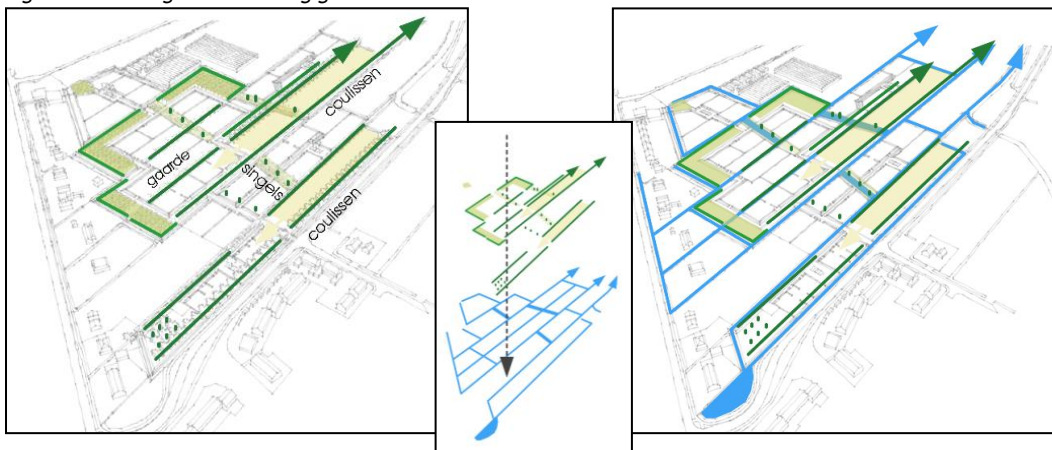


Met het herstel van de waterstructuur wordt tevens de langgerektheid van de polder versterkt en de beleefbaarheid daarvan vergroot. Meer concreet worden de centraal in het plangebied gelegen dwarsverbindingen breder uitgevoerd en vormen deze vervolgens de basis om, samen met het hier op af te stemmen groene raamwerk, een extra landschappelijk element waarmee de kwaliteit en beleving van het plangebied en omgeving verder wordt versterkt.

De groenstructuur vormt samen met de waterstructuur het landschappelijk raamwerk dat de beoogde gebiedsontwikkeling draagt. Dit raamwerk zal de vorm van een coulisselandschap

krijgen, dat met zijn langgerektheid de beleving van de polder versterkt en voor een geleidelijke overgang van dorp naar land zorgt. Dit coulisselandschap, dat gekenmerkt wordt door lange lijnen met gebiedseigen bomen (zoals populieren en wilgen), zal het decor vormen voor de RvR-woningen, die ‘te gast’ zijn in dit nieuwe landschap. Het gevormde coulisselandschap wordt verder versterkt door de invulling van verschillende landschapskamers c.q. coulissen met (fruit)boomgaarden en weiden, waarmee een natuurlijke verweving van landschap en wonen ontstaat. De beoogde groenstructuur en de koppeling van het groen aan het herstel van de watergangen is weergegeven in figuur 3.7.

*Figuur 3.7: Beoogde versterking groenstructuur in combinatie met herstel waterstructuur.*



## **2<sup>e</sup> Laag: Cultuur- en natuurlandschappen**

De tweede laag betreft de agrarische landschappen en natuur- en cultuurlandschappen met bijbehorende (lint)bebouwing. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor de specifieke kenmerken en waarden van deze verschillende landschapstypen.

Binnen de laag van de cultuur- en natuurlandschappen maakt het plangebied deel uit van het gebiedstype ‘Zeekleipolderlandschap’. Dit gebiedstype kenmerkt zich door een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en/of spaarzaam in de polders zelf. De provincie hanteert voor het gebiedstype ‘Zeekleipolderlandschap’ onder meer de volgende richtpunten bij ruimtelijke ontwikkelingen:

- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behoud en versterking van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Bebouwing concentreert zich in/bij compacte kernen, niet in open middengebied polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse (akkerbouw)polders en buitendijkse natuur.

### Kwaliteitsimpulsen aanpassingsplan Geerpolder

Het op basis van de water- en groenstructuur gecreëerde coulisselandschap vormt het decor van de woningen. Met water en groen als herkenbare landschappelijke structuurdragers zal invulling worden gegeven aan een landschappelijke woonomgeving, waarbij aansluiting wordt gezocht met de huidige bebouwingsconcentraties langs de Rijkstraatweg en de Geerlaan. Deze concentraties zullen binnen het plangebied worden doorgezet middels een accentuering c.q. verdichting van woonfuncties aan deze zijde. Hiermee ontstaat een natuurlijk verloop van verdichting naar verdunning richting de noordzijde van de polder, die meer open is.

In lijn met de toetsing aan de laag van de ondergrond kan worden gesteld dat de planvorming bijdraagt aan het behoud en de verdere accentuering van de dragende structuren (water- en groenstructuur) van het plangebied en het omringende landschap. Tevens draagt het beoogde inrichtingsplan, afgestemd op de mate van openheid en aanwezige (woon)bebouwing aan de randen van het plangebied, bij aan de ruimtelijke samenhang van deze omgeving.

### 3<sup>e</sup> Laag: Stedelijke occupatie

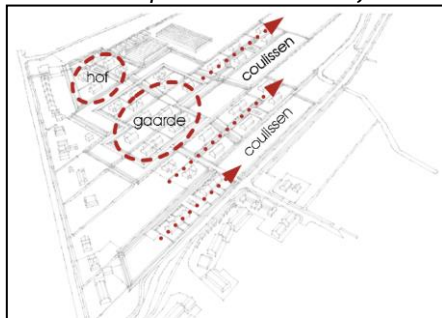
De derde laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van (vaar)wegen, spoor en groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van het stads- en dorpsgebied. Het contrast tussen de dynamische stedelijke regio's en het tussengelegen luwe gebied geldt daarbij als een belangrijke kwaliteit. De provincie hanteert voor het stads- en dorpsgebied met name de volgende richtpunten bij ruimtelijke ontwikkelingen:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit.
- Stedelijke en landelijke functies vloeien in elkaar over en worden in samenhang ontworpen.
- De afwisseling in gebruik en inrichting bevorderen door de recreatieve groengebieden te differentiëren en zoveel mogelijk aan te sluiten op de ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende landschap.
- De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de recreatieve groengebieden verbeteren door openbare routes te handhaven dan wel te versterken.
- De waarde van het buitengebied zal toenemen wanneer het water en de (hierdoor ontstane) landschapskamers beter beleefbaar zijn.

### Kwaliteitsimpulsen plan Geerpolder

In lijn met de kwaliteitsimpulsen bij de laag van de cultuur- en natuurlandschappen anticipeert het aanpassingsplan ook bij de laag van de stedelijke occupatie op de aanwezige stads- en dorpsrand, ofwel de grens van bebouwd gebied en landschap. De hier aanwezige zone geldt als een hoogwaardig en geliefd woonmilieu; de genoegens van stedelijk en buiten wonen komen hier samen, waardoor contactkwaliteit ontstaat. Zoals eerder aangegeven is het voornemen om de woningen, vanuit de bebouwingsconcentratie aan de zijde van de Rijksstraatweg, uit te laten waaieren richting noordzijde polder en zich zodoende te laten verweven met het landschap.

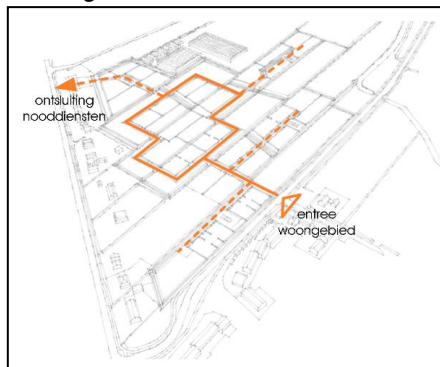
#### • Landschapskamers en woonsferen



Waar normaliter in een RvR-ontwikkeling één bouwtitel gelijk staat aan één vrijstaande woning is er binnen dit plan in overleg met gemeente en provincie bewust gekozen voor meer diversiteit in het woningaanbod. Via de mogelijkheid om (verhoudingsgewijs) zowel grotere als kleinere woningen te bouwen kan op passende wijze invulling worden gegeven aan de landschapskamers c.q. coulissen die, net als de woningen verschillend van vorm en omvang zijn.

Binnen het beoogde coulisselandschap zullen drie typen landschapskamers worden gecreëerd, van elkaar verschillend in vorm en maatvoering. Elk landschapskamer zal binnen de overkoepelende hoofdstructuur van het landschap een eigen karakter hebben en woonsfeer bieden. Zo zullen de langgerekte structuren binnen het beoogde coulisselandschap plaats bieden aan 'Coulissewoningen'. Dit type woningen zal worden ingebed in een meer open gedeelte van het nieuwe landschap. Binnen de meer geborgen landschapskamers zullen 'Gaardewoningen' worden gerealiseerd, waarbij de langgerektheid van het polderlandschap leidend blijft. De essentie van de Gaarde is (klassiek) landelijk wonen tussen de bomen van deze landschapskamer. Als derde type landschapskamer wordt het 'Hof' geïntroduceerd, een meer besloten ruimte met ruimte voor (traditioneel) dorps wonen rondom een centraal gelegen pleintje.

- **Wegenstructuur**



Het woonlandschap wordt ontsloten via een structuur van polderwegen, ondergeschikt aan landschappelijk raamwerk van water en groen. Gekoppeld aan de centraal gelegen landschapskamer 'Gaarde' wordt een rondweg aangelegd, die de structuur van het landschap volgt. Via deze ontsluiting zijn de landschapskamers c.q. coulissen toegankelijk via een karrespoorprofiel dat de landschappelijke beleving van het woongebied verder versterkt. Het plangebied wordt voor de auto ontsloten vanaf de Geerlaan. Voor calamiteiten en langzaam verkeer wordt een extra ontsluiting gerealiseerd op de Rijksweg.

- **Padenstructuur**



Vanuit de ambitie om bij te dragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het polderlandschap voorziet het plan in een uitgebreide padenstructuur. Dit fijnmazige netwerk, dat door alle delen van het plangebied loopt, maakt verschillende 'wandeling-rondjes' mogelijk en biedt tevens een diversiteit aan belevingswaarden. Door deze openbaar toegankelijke padenstructuur en inbedding in haar natuurlijke omgeving vindt het aansluiting op de reeds aanwezige (recreatieve) paden en wegen rondom Rijsoord.

#### **4<sup>e</sup> Laag: Beleving**

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland en gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van de provincie. Het gaat daarbij niet alleen om bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar ook over het zorgdragen voor een recreatieve toegankelijkheid met een heldere groenstructuur als basis. Binnen de laag van de beleving maakt het plangebied deel uit van de Groene buffer, een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. Voor alle overgangszones van stedelijk gebied naar open landschap geldt dat de provincie het contrast wil behouden tussen de dynamiek en dichtheid van de stad enerzijds en de luwte van de aangrenzende groene ruimte anderzijds. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt in de optiek van de provincie op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw. De provincie hanteert binnen de laag van de beleving, hier verbijzondert tot de Groene buffer, als richtpunt dat nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

#### Kwaliteitsimpulsen plan Geerpolder

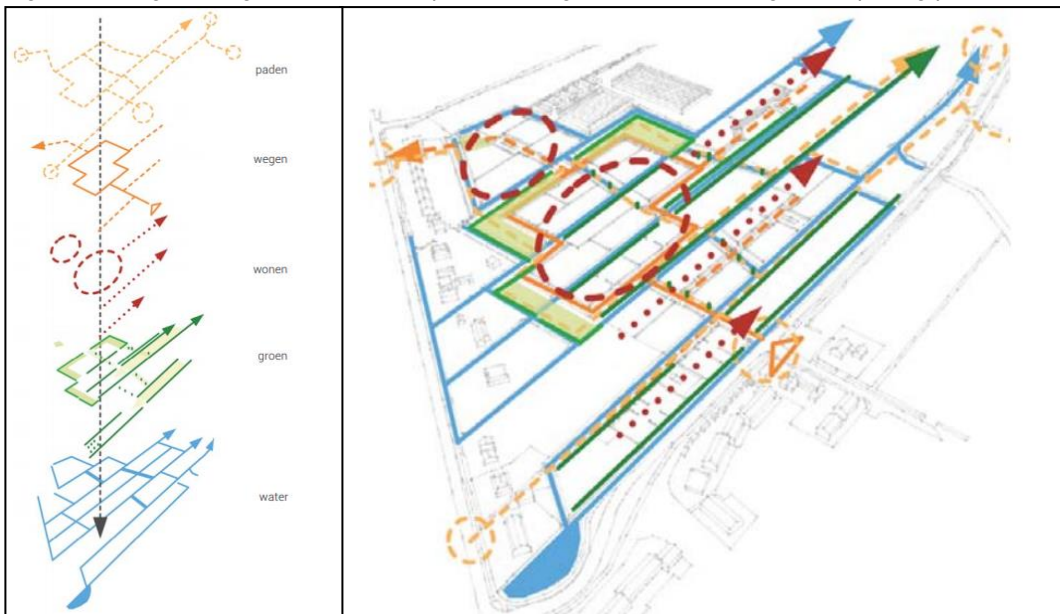
Het plan anticipeert op het gegeven dat een aantrekkelijk landschap en toegankelijke natuur nabij stedelijk gebied belangrijk zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Deze gebiedsaspecten hebben een positief effect op de gezondheid en het welbevinden van mensen. In de groene ruimte nabij stedelijk gebied vormt het aanpassingsplan een verbetering van de recreatieve kwaliteit middels het opnemen in de planvorming van een informele padenstructuur, zowel binnen het plangebied als in aansluiting op de nabije omgeving. Niet onbelangrijk is ook de opheffing van barrières door de sanering van glas, waardoor de toegankelijkheid en daarmee de beleving van het landschap nabij stedelijk gebied op voorhand wordt verbeterd. Deze belevingswaarde wordt extra versterkt door het toevoegen van verschillende weides, daar waar in het plan ruimte ontstaat door de weidse opzet. Langs de Geerlaan wordt een bloemenweide aangelegd. In de boomgaard rondom de Gaardewoningen zullen fruit- en/of notenbomen worden aangeplant en is voorzien in een speelweide voor de kinderen en eventueel ook een dierenweide.

### 3.2.3 Voorontwerp: plan Geerpolder 2020

#### Inrichtingsplan

Uitgangspunt voor het plan Geerpolder is dat vanuit de verschillende gebiedslagen een samenhangend herkenbaar gebied tot stand wordt gebracht, waar landelijk wonen mogelijk wordt gemaakt. Door nu de verschillende structuren, die allen hun aard vinden in de historische landschappelijke kwaliteiten van de polder, samen te brengen ontstaat een meerlaags en samenhangend plan. Het samenbrengen van de verschillende gebiedslagen, separaat besproken in de voorgaande paragraaf, is nader gevisualiseerd in figuur 3.8.

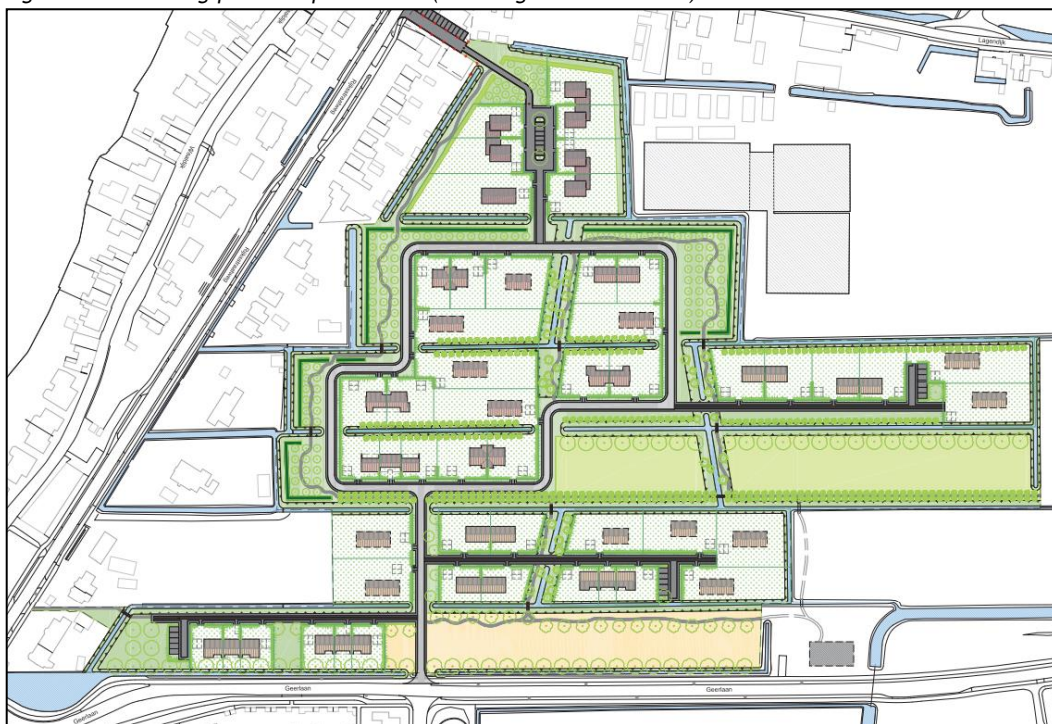
*Figuur 3.8: De gebiedslagen en kwaliteitsimpulsen samengebracht tot een integraal aanpassingsplan.*



De opzet van de planvorming, gericht op het creëren van een coulisselandschap en het verweven van dorp en land, brengt met zich mee dat stedelijke en landelijke functies in samenhang zijn ontworpen en daardoor in elkaar overvloeien. Door te investeren in de kwaliteit van het landschappelijke raamwerk, wordt er aan de toekomstige bewoners een kwalitatief hoogwaardige omgeving geboden die tevens voor heel Rijsoord toegankelijk is middels het fijnmazige netwerk van wegen en paden. Het woonlandschap Geerpolder anno 2020 is weergegeven in figuur 3.9.



Figuur 3.9: Inrichtingsplan Geerpolder 2020 (Bron: Ingenieursburo AKM).



### 3.3 Planvorming Geerpolder 2021-2022

#### 3.3.1 Communicatie en overleg

Op 11 oktober 2021 is het plan Geerpolder, zoals vormgegeven in de periode 2018-2020, op bestuurlijk niveau voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Als reactie op dit plan 'Geerpolder 2020' gaf de provincie aan dat in principe de voordelen worden gezien van het compenseren van RvR-bouwrechten op deze locatie, om daarmee op andere plekken de (via sanering van glas) gecreëerde openheid in de polder te behouden. De provincie vond ook dat het plangebied Geerpolder daar meer voor geschikt kan zijn, ondanks de ligging in beschermd gebied categorie-2 (Groene Buffer). De provincie was ook van mening dat het voorgelegde plan duidelijk aangaf dat er veel ruimte wordt geboden en aandacht is besteed aan ruimtelijke kwaliteit en de inpassing van het geheel, wat van belang is gezien de ligging in de Groene Buffer. De provincie bracht in haar reactie wel het beoogde programma, bestaande uit alleen maar woningen in de hogere marktsegmenten, ter discussie. Ondanks dat het plan Geerpolder niet voorziet in de grote kavels en villa's, zoals die vaak aan de orde zijn bij de RvR regeling, was het op dat moment voorliggende plan 'Geerpolder2020' ook niet volledig in lijn met de huidige vraag op de markt naar vooral betaalbare woningen.

Resumerend is er vanuit de provincie op bestuurlijk niveau een brede waardering voor het gegeven dat er in het plan Geerpolder veel aandacht is voor ruimtelijke kwaliteit en de relatie met Mooi IJsselmonde, maar biedt het plan 'Geerpolder 2020' nog te weinig betaalbare woningen om daarmee beter de druk vanuit onder meer het Rijk en de samenleving weg te nemen. Tot slot van haar terugkoppeling geeft de provincie aan open te staan voor een planopzet waarbij de kwaliteiten van het plan Geerpolder behouden kunnen worden en meer aandacht kan worden besteed aan betaalbaar wonen. Met de in het plan 'Geerpolder 2020' opgenomen 50 woningen gaf de provincie aan wel een kans te zien om binnen het plan iets met die ambitie te doen.

Het gevoerde overleg met zowel de gemeente Ridderkerk als de provincie Zuid-Holland heeft geleid tot de vorming van het voorliggende plan 'Geerpolder 2022'. Dit plan vormt een substantiële aanpassing van zowel het oorspronkelijke schetsplan uit 2017 als het plan 2020. Mede op basis van overleg met de provincie is het oorspronkelijke plan met 38 duurdere en voornamelijk vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen gewijzigd in het nu voorliggende plan waarin ook starters-, senioren- en betaalbare woningen zijn ingebracht. Een en ander vanuit het onveranderde uitgangspunt dat het plan recht moet blijven doen aan de stedenbouwkundige opzet en het behoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

### 3.3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

In het actuele plan zijn 76 woningen opgenomen, een (sterke) wijziging ten opzichte van zowel de oorspronkelijke opzet uit 2017 als het plan uit 2020. Het nu voorliggende plan is vooral gewijzigd ten gunste van betaalbare woningen en starters-/seniorenwoningen, waarmee beter wordt aangesloten bij de huidige woningmarkt. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn:

- *26 appartementen voor starters en senioren*

Ten zuiden van de entree van het plangebied is ruimte gecreëerd voor 2 bouwvolumes met elk 13 appartementen. Concreet worden 2 appartementengebouwen gerealiseerd, elk bestaande uit 3 bouwlagen, met 5 appartementen op de begane grond en 8 appartementen op de verdieping. De verdieping bestaat feitelijk uit één woonverblijfslaag en één laag, te gebruiken als (bijvoorbeeld) opslagruimte. De appartementen variëren in woonoppervlak (GBO) van 70 m<sup>2</sup> tot 85 m<sup>2</sup> en worden in basis voorzien van een keuken en sanitair (badkamer en afzonderlijk toilet).

- *12 rijwoningen onder NHG-grens*

Ten noorden van de entree langs de Geerlaan komen 12 rijwoningen, verdeeld over 2 volumes van 6 woningen. De woningen hebben een woonoppervlak (GBO) van circa 100 m<sup>2</sup>. De rijwoningen worden in de basis voorzien een keuken en sanitair (badkamer en afzonderlijk toilet).

Resumerend is het uiteindelijke bouw- c.q. woonprogramma als volgt:

- 26 starterswoningen voor starters en senioren.
- 12 rijwoningen onder NHG-grens.
- 38 woningen boven NHG-grens, verdeeld over 22 geschakelde woningen en 16 vrije kavels.

Het voorliggende plan is tot stand gekomen op een wijze waarbij nog steeds recht wordt gedaan aan de originele landschappelijke inpassing met bijbehorende ruimtelijke kwaliteitswinst. Aanvullend vormt het actuele plan een maatschappelijke meerwaarde doordat het tegemoet komt aan de heersende vraag naar woningen vanuit een brede doelgroep, waaronder starters en senioren.

### 3.3.3 Definitief ontwerp: plan Geerpolder 2022

In ruimtelijke opzicht is het plan Geerpolder 2022 een doorontwikkeling van het plan Geerpolder 2020. Ten opzichte van het plan 2020 is de bebouwing verder van de snelweg geplaatst en daardoor komt het plan 2022 tevens tegemoet komt aan het provinciale wensbeeld van een meer compact bouwplan. In het actuele plan zijn de 12 rijwoningen, verdeeld over 2 bouwvolumes, geplaatst langs de Geerlaan. Ook bevinden de 26 appartementen voor starters en senioren, eveneens verdeeld over 2 bouwvolumes, zich langs deze laan. Het positioneren van deze woningen aan de zijde van de Geerlaan kan worden gezien als een passende aansluiting op de rand van het dorp Rijsoord. De rijwoningen en de appartementen gaan deel uitmaken van het

'coulissenmilieu' en worden net als de andere woningen als schuur vormgegeven. Aansluitend voorziet het plan Geerpolder 2022 in 38 grondgebonden RvR-woningen. Het beoogde woonlandschap Geerpolder is weergegeven in figuur 3.10.

Figuur 3.10: Inrichtingsplan Geerpolder 2022 (Bron: Ingenieursburo AKM).



### 3.4 Borging ruimtelijke kwaliteit

#### 3.4.1 Beeldkwaliteitsplan Geerpolder

Voor het plan Geerpolder is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de verschillende gebiedskwaliteiten binnen Geerpolder vertaald naar principes voor concrete bouw mogelijkheden. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarbij een tweeledig doel gekregen. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuzen voor de architectonische uitwerking, anderzijds dient het een inspiratiebron en toetsingskader te vormen voor de architectonische uitwerkingen van de bouwaanvragen. De beeldkwaliteitsregels zorgen voor verbondenheid binnen de verscheidenheid die in het plan Geerpolder is opgenomen. Toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning dienen in lijn te zijn met de uitgangspunten van en te voldoen aan de kwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan. Kort samengevat geldt het Beeldkwaliteitsplan als sturend instrument bij de realisatie van zowel de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied als de architectonische kwaliteit van concrete bouwplannen. Bij dit laatste komen zowel de maatvoeringen als de vorm- en kleurgeving van een (woon)gebouw aan de orde. Het navolgende vormt een kort overzicht van de te realiseren woningtypen in het nieuwe woonlandschap. Het volledige Beeldkwaliteitsplan, te zien als Welstandsnota voor het plan Geerpolder, is als bijlage toegevoegd aan deze Toelichting.

Uitgangspunt bij de vorming van het nieuwe woonlandschap is dat er een samenhangend herkenbaar gebied ontstaat met landelijk wonen als het belangrijkste kenmerk. Dit komt tot uiting in een ontspannen verkaveling in het landschap, waaraan de woningen ondergeschikt zijn. De toekomstige woningen zijn op een rustige manier vormgegeven, waarbij de kap het beeld

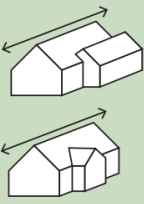
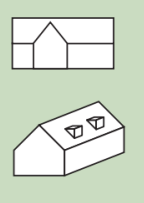
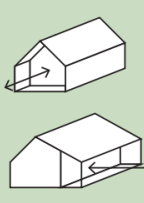
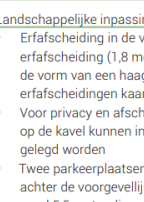
bepaalt en er sprake is van robuust materiaalgebruik en toepassing van rustige kleuren. Het beeld van woningen in een groene landschappelijke setting overheerst. Hagen, natuurlijke erfafscheidingen en groene tuinen dragen bij aan dit beeld.

### Gaardewoning

De essentie van de gaarde is landelijk wonen tussen de bomen van de gaarde. Het gaat uit van het huis in een ruime tuin, gelegen aan een straat en omgeven door groen. De Gaardewoningen zijn individueel vormgegeven en hebben een duidelijke verwantschap met elkaar. In de Gaarde is het langgerekte slotenpatroon leidend, alle woningen voegen zich hiernaar. De ordening van woningen ten opzichte van elkaar is afwisselend en ontspannen. Tussen de woningen door ontstaan er korte en langere zichtlijnen. Erfafscheidingen (ook tussen kavels onderling) en tuinen zijn groen. De kavelsloten zijn voorzien van natuurvriendelijke oevers en knotwilgen. De Gaardewoningen zijn opgebouwd uit één laag met kap. De kapvorm is een zadeldak en de nokrichting en de overstekken leggen relatie met het omringende groen, evenwijdig aan de polderstructuur. Het zijn woningen zonder aan- en uitbouwen, alle ruimtes zijn ondergebracht in het hoofdvolume. Bijgebouwen worden vormgegeven als onderdeel van het samengestelde hoofdbouw of staan los van het hoofdbouw en zijn dan duidelijk ondergeschikt.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn de randvoorwaarden bij realisatie van een Gaardewoning nader uitgewerkt en weergegeven in figuur 3.11. Aansluitend is in figuur 3.12 een artist-impression van een Gaardewoning opgenomen.

**Figuur 3.11: Randvoorwaarden Gaardewoning (Bron: Beeldkwaliteitsplan Geerpolder).**

<b>Randvoorwaarden bij realisatie van een Gaardewoning</b>	
<p><u>Randvoorwaarden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige, individuele bebouwing in het landschap, harmonieus ingepast in de (aan te planten) gaarde</li> <li>• Een landelijke uitstraling door het gebruik van natuurlijke materialen, lage goten, grote kappen en ingetogen kleurgebruik.</li> <li>• Aaneen gebouwde woningen zijn als een eenheid ontworpen en niet als herhaalde woningen</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heldere compositie van één of twee aaneen gebouwde langgerekte, relatief smal en laag bouwvolume(s)</li> <li>• Eén bouwlaag met zadeldak.</li> <li>• In de lengte evenwijdig aan het slotenpatroon gesitueerd.</li> </ul>
<p><u>Architectonische uitwerking</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderne interpretatie van landelijke stijl (zie inspiratiebeelden), dit kan ook een combinatie zijn met een traditionele landelijke stijl</li> <li>• De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornaam, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl en de gevraagde landelijke uitstraling</li> <li>• Er wordt binnen een agrarisch karakter gevarieerd in detaillering en strakkere, robuuste vormgeving, geen te uitbundige versieringen, toevoegingen of ornamenten</li> <li>• Toevoegingen en uitsparingen in / aan het dak zijn toegestaan en zijn ondergeschikt vormgegeven en terughoudend van kleur</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen te formele opzet. Een strenge symmetrie wordt uitgesloten.</li> <li>• Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn nadrukkelijk ondergeschikt aan het hoofdbouw (de woning) of onderdeel van het hoofdvolume.</li> </ul>
<p><u>Materialen en kleuren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baksteen / natuursteen als hoofdmateriaal, dit kan worden aangevuld met houten delen mits het samen een evenwichtig geheel vormt</li> <li>• Witte gevelsdelen (gestuukt, gekeimd) zijn alleen ondergeschikt toegestaan en alleen ter benadruking van zichtassen over de weg</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geluidsluwe buitenruimte is ondergeschikt aan en onderdeel van de heldere massaopbouw.</li> <li>• Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdbouw (de woning) of de nevenfuncties zijn ondergebracht in het hoofdvolume.</li> </ul>
<p><u>Landschappelijke inpassing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfafscheiding in de vorm van een lage haag. Hoge erfafscheiding (1,8 meter) is alleen toegestaan in de vorm van een haag en allen daar waar het op de erfafscheidingen kaart is aangegeven</li> <li>• Voor privacy en afscherming van auto's en kliko's op de kavel kunnen in de tuin halfhoge hagen aangelegd worden</li> <li>• Twee parkeerplaatsen op eigen kavel, bij voorkeur achter de voorgevellijn met de afmeting van minimaal 5,5 meter diep en 3 meter breed per parkeerplaats</li> </ul>	

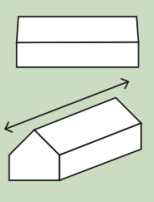

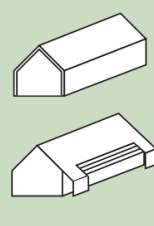
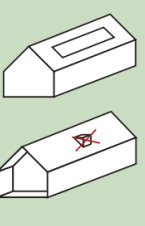
Figuur 3.12: Gaardewoning: inspiratievoorbeeld (Bron: Ingenieursburo AKM).



### Coulissewoning

De langgerekte polderstructuren bieden plaats aan langgerekte schuurvolumes ofwel coulissewoningen. De woning bestaat uit een niet-samengesteld bouwvolume en heeft geen aan- of uitbouwen. Het bijbehorende bouwwerk van de woning is volledig geïntegreerd (en dus als eigen volume niet zichtbaar) in het bouwvolume van de woning zelf. De coulissewoningen staan vrij op de kavel in een afwisselende positie ten opzichte van elkaar. Tussen de woningen door ontstaan er korte en langere zichtlijnen op de open polder. Erfafscheidingen (ook tussen kavels onderling) en tuinen zijn groen. De Coulissewoningen refereren in hun vorm naar agrarische schuren en hebben eenvoudige hoofdvorm (A-frame) van één laag met kap. In het Beeldkwaliteitsplan zijn de randvoorwaarden bij realisatie van een Coulissewoning nader uitgewerkt, zie figuur 3.13. Aansluitend is in figuur 3.14 een artist-impression van een Coulissewoning opgenomen.

Figuur 3.13: Randvoorwaarden Coulissewoning (Bron: Beeldkwaliteitsplan Geerpolder)

Randvoorwaarden bij realisatie van een Coulissewoning			
<p><b>Randvoorwaarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coulissewoningen zijn individueel vormgegeven, staan verder het landschap in en worden daarom vormgegeven als schuren met een meer informeel en bescheiden karakter. De woningen bestaan voornamelijk uit natuurlijke materialen zoals metselwerk, houten delen, plaatmateriaal en glas.</li> </ul> <p><b>Architectonische uitwerking</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Moderne coulissewoning die refereert aan een agrarisch bijgebouw</li> <li>De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornamelijk, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl</li> <li>De uitstraling van de woning is strak en sober met platte vlakken, geen ornamenten, geen daklijsten en geen of onzichtbare dakgoten.</li> <li>Het bouwvolume van kan op meerdere manieren worden 'verbijzonderd', waarbij de traditionele, symmetrische schuurvorm zichtbaar blijft.</li> </ul> <p><b>Materialen en kleuren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gevels met grote glasvlakken, houten delen, metselwerk en plaatmateriaal. Wanneer het dak doorgetrokken wordt als gevel kan ook de dakbedekking als gevelmateriaal dienen</li> <li>De kleur van het dak en de gevel zijn op elkaar afgestemd en zoveel mogelijk gelijk, geen grote contrasten tussen de lange zijgevels en het dak</li> <li>Het is mogelijk om traditionele materialen op een moderne manier toe te passen</li> <li>Houten geveldelen zijn naturel van kleur of natuurlijk vergrijnd, of zwart, donkergrijs, antraciet</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Eenvoudige langwerpige massa</li> <li>In de lengte evenwijdig aan het slotenpatroon gesitueerd.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Ten behoeve van geluid mag de woning een terugliggend geveldeel hebben om zo een geluidsluwe buitenruimte te realiseren</li> </ul>	
 <ul style="list-style-type: none"> <li>Eén bouwlaag met zadeldak, waarbij het dak zich ook om de woning kan vouwen</li> <li>Bijbehorende bouwwerken van de woning zijn volledig geïntegreerd in het hoofdvolume en niet als toegevoegd volume zichtbaar</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Dakloggia's en dakpellen dienen de maat, richting en silhouet van de kap te benadrukken.</li> <li>Ingrenen aan het dak die niet de maat van de kap nadrukkelijk benadrukken zijn niet toegestaan.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemetselde geveldelen zijn bij voorkeur in een gemêleerd palet</li> <li>Geen witte geveldelen</li> <li>Daken zijn voorzien van leien, plaatmateriaal, eventueel riet of traditionele hollands dakpannen.</li> <li>Kozijnen zijn donker van kleur (zwart, donkergrijs, antraciet) of in een kleur passend bij het gevelvlak</li> <li>Zonnepanelen op het dak, alleen als deze geïntegreerd in het dakvlak zijn (dus niet op het dakvlak liggen), een rechthoekig vlak vormen en niet contrasteren met het dakvlak</li> </ul>	<p><b>Landschappelijke inpassing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erfafscheiding in de vorm van een lage haag. Hoge erfafscheiding (1,8 meter) is alleen toegestaan in de vorm van een haag en allen daar waar het op de erfafscheidingen kaart is aangegeven</li> <li>Voor privacy en afscherming van auto's en kliko's op de kavel kunnen in de tuin halfhoge hagen aangelegd worden</li> <li>Twee parkeerplaatsen op eigen kavel, bij voorkeur achter de voorgevel met de afmeting van minimaal 5,5 meter diep en 3 meter breed per parkeerplaats</li> </ul>		

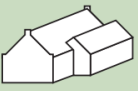
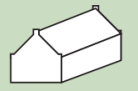
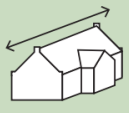
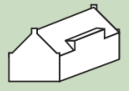
Figuur 3.14: Coulissewoning: inspiratievoorbeeld (Bron: Ingenieursburo AKM).



### Hofwoning

De essentie van het hof is traditioneel dorps wonen met de woningen rondom een gezamenlijk hof. Het is een meer besloten woonomgeving, nog steeds met een groen karakter maar verhoudingsgewijs minder landelijk. De woningen staan vooraan op de kavel, gericht naar het hof, in een informele setting. Om de samenhang van het hof te versterken wordt het geheel omzoomd door een hoge haag met daarachter een rondlopende sloot. Voor de eenheid aan het hof zijn alle voorerfgrenzen voorzien van een lage haag. Aan de achterzijde van de woningen, wordt de erfgrans ingeplant met een hoge haag. Deze zorgt voor privacy aan de achterzijde. De hoofdvorm van de Hofwoningen is eenvoudig of op een heldere manier samengesteld uit twee volumes waarbij de lengterichting van het slotenpatroon niet benadrukt hoeft te worden. De woningen zijn één laag hoog en voorzien van een kap. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn bij dit type wel toegestaan, maar zijn duidelijk ondergeschikt. In het Beeldkwaliteitsplan zijn de randvoorwaarden bij realisatie van een Hofwoning nader uitgewerkt en weergegeven in figuur 3.15. Aansluitend is in figuur 3.16 een artist-impression van een Hofwoning opgenomen.

Figuur 3.15: Randvoorwaarden Hofwoning (Bron: Beeldkwaliteitsplan Geerpolder).

Randvoorwaarden bij realisatie van een Hofwoning	
<p><b>Randvoorwaarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige, individuele bebouwing rondom een gezamenlijk hof</li> <li>• De afwisseling is informeel, ontspannen en niet nadrukkelijk gecomponeerd</li> <li>• De verschillende kavels met Hofwoningen vormen samen een ruimtelijke eenheid en vertonen duidelijk samenhang</li> </ul> <p><b>Architectonische uitwerking</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traditionele stijl waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan (zie inspiratiebeelden), dit kan ook een combinatie zijn</li> <li>• De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voor- naam, verhouden zich goed tot de gekozen bouw- stijl en de gevraagde landelijke uitstraling</li> <li>• Er wordt binnen het traditionele karakter gevarieerd in rijke detaillering en moderne vormgeving</li> <li>• De hoekwoningen hebben overhoeks ontworpen voorgevels, zowel naar het hof als naar de straat hebben ze een representatieve gevel</li> </ul> <p><b>Materialen en kleuren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleur- en materiaalgebruik zijn traditioneel en ambachtelijk</li> <li>• Gemetselde gevels als hoofdmateriaal</li> <li>• Gemetselde gevels kunnen gecombineerd worden met houten delen en stucwerk, geen wit, mits ondergeschikt en het samen een evenwichtig geheel vormt</li> <li>• Gemetselde geveldelen zijn licht van kleur, in roodtinten of zand/bruintinten, bij voorkeur in een gemêleerd palet</li> </ul>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; padding: 5px;">  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compact bouwvolume, eventueel samengesteld uit 2 volumes</li> <li>• Eén bouwlaag met zadeldak</li> </ul> </div> <div style="width: 50%; padding: 5px;">  <ul style="list-style-type: none"> <li>• De woning is voorzien van een zadeldak en een topgevel</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; margin-top: 10px;"> <div style="width: 50%; padding: 5px;">  <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de lengte evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd.</li> </ul> </div> <div style="width: 50%; padding: 5px;">  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofgebouw</li> <li>• Alle toevoegingen in / aan het dak zijn duidelijk ondergeschikt vormgegeven.</li> </ul> </div> </div> <p><b>Landschappelijke inpassing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De kavelranden bestaat uit een kavelsloot met natuurvriendelijke oevers, lage hagen(streekeigen beplanting) en /of hoge hagen</li> <li>• Erfafscheiding in de vorm van een lage haag. Hoge erfafscheiding (1,8 meter) is alleen toegestaan in de vorm van een haag en alleen daar waar het op de erfafscheidingen kaart is aangegeven</li> <li>• Twee parkeerplaatsen op eigen kavel, bij voorkeur achter de voorgevellijn met de afmeting van minimaal 5,5 meter diep en 3 meter breed per parkeerplaats</li> </ul>

Figuur 3.16: Hofwoning: inspiratievoorbeeld (Bron: Ingenieursburo AKM).



Ter volledigheid zijn in figuur 3.17 impressies opgenomen van de beoogde rijwoningen en appartementengebouwen.

Figuur 3.17: Appartementengebouwen voor starters en senioren (links) en NHG rijwoningen (rechts)



Bron: Ingenieursburo AKM.

#### 3.4.2 Kavelpaspoorten

Voor de 16 vrije kavels binnen het plan Geerpolder, waarop vrijstaande woningen zijn voorzien, zijn kavelpaspoorten opgesteld. Hierin zijn de voor deze kavels belangrijkste c.q. meest sturende ruimtelijke aspecten, afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan, nader geconcretiseerd. Het gegeven dat de betreffende 16 vrijstaande woningen als vrije kavels worden verkocht brengt met zich mee dat de koper zelf de woning mag ontwerpen en bouwen. Om te kunnen borgen dat deze kopers voldoen aan hetgeen is gesteld in het beeldkwaliteitsplan, zijn de kavelpaspoorten gemaakt. Uitvoering van de in de kavelpaspoorten benoemde aspecten is geborgd doordat deze paspoorten zijn opgenomen in de (juridisch bindende) regels van dit bestemmingsplan.

#### 3.4.3 Planologisch-juridische aspecten

Het plan Geerpolder is opgezet met als doel om via de regeling Ruimte voor Ruimte (RvR) een kwalitatief hoogwaardig woonlandschap te creëren in polder Oud Reijerwaard. Uitgangspunt bij de vorming van het beoogde woonlandschap is dat er een samenhangend herkenbaar gebied ontstaat met landelijk wonen als het belangrijkste kenmerk. Het bieden van een kwaliteitsimpuls aan de landschaps- en natuurwaarden komt in het plan tot uiting middels een ontspannen verkaveling in het landschap, waaraan de woningen ondergeschikt zijn oftewel waarbinnen de woningen 'te gast' zijn.

Tegen deze achtergrond en ter borging van de ruimtelijke kwaliteitsambities en -doelstellingen is het op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk respectievelijk het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (onder meer) het bestemmingsplan. Uit artikel 2.1, derde lid, van de Wabo volgt echter dat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) categorieën van gevallen kunnen worden aangewezen waarvoor dit verbod niet geldt. Deze AMvB is het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 2.3, eerste lid, van het Bor stelt dat geen omgevingsvergunning voor het bouwen benodigd is voor de gevallen, genoemd in artikel 3 in samenhang met artikel 5 van bijlage II bij het Bor. Artikel 2.3, tweede lid, van het Bor stelt dat geen omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken in strijd met het bestemmingsplan nodig is voor de gevallen in artikel 2 in samenhang met artikel 5 van bijlage II bij het Bor.

Het voorgaande brengt met zich mee dat het bestemmingsplan (of een beheersverordening) voor de gevallen van artikel 2 van bijlage II bij het Bor in beginsel niet relevant is, omdat geen omgevingsvergunning benodigd is voor het afwijken van het bestemmingsplan. Met andere woorden: de in het genoemde artikel opgenomen bouwactiviteiten mogen in beginsel worden verricht in strijd met de regels van (in dit geval) het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan (of een beheersverordening) biedt daarentegen ook de mogelijkheid om het vergunningvrij bouwen, zoals genoemd in het Bor, tegen te gaan. Deze mogelijkheid volgt uit het gegeven dat in artikel 1, eerste lid, van bijlage II bij het Bor het begrip erf is gedefinieerd als:

*‘Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden’.*

Als het bestemmingsplan de inrichting als erf verbiedt, dan is geen sprake van een erf in de zin van artikel 1, eerste lid, van bijlage II bij het Bor. Dit begrip ‘Erf’ komt ook terug in de begrippen ‘Achtererfgebied en ‘Voorerfgebied’.

Tegen deze achtergrond en ter borging van de gewenste ruimtelijke kwaliteit is in het voorliggende bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening Geerpolder-Rijsoord’ vastgelegd dat vergunningvrij bouwen op de gronden, bestemd als ‘Tuin’, is uitgesloten. Dit betekent dat het bepaalde in artikel 2 van bijlage II bij het Bor hier niet van toepassing is. Anders gezegd: de gronden met de bestemming ‘Tuin’ dienen in dit bestemmingsplan niet te worden beschouwd als ‘Erf’ in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Bor, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Deze bepaling geldt voor alle gronden binnen het plan ‘Geerpolder’ en met de bestemming ‘Tuin’, aangezien deze gronden zodanig ruimtelijk met elkaar samenhangen dat ze in ruimtelijk opzicht een eenheid vormen.

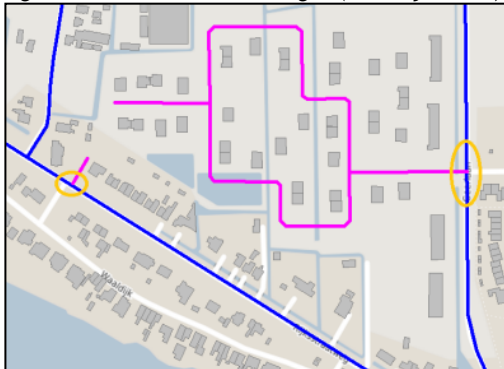
### **3.5 Verkeer en parkeren**

#### **Verkeersontsluiting plangebied Geerpolder**

De ontsluiting van het plangebied Geerpolder voor auto’s zal plaatsvinden via de Geerlaan. Specifiek voor langzaam verkeer en hulpverlenende diensten (politie, brandweer, ambulance) is in de zuidwesthoek van het plangebied voorzien in een tweede ontsluiting op de Rijksweg. Aan deze ontsluiting is tevens de realisatie van 12 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen verbonden. De twee nieuwe aansluitingen op bestaande wegen zijn weergegeven in figuur 3.18.



*Figuur 3.18: Nieuwe aansluitingen (in oranje cirkel).*

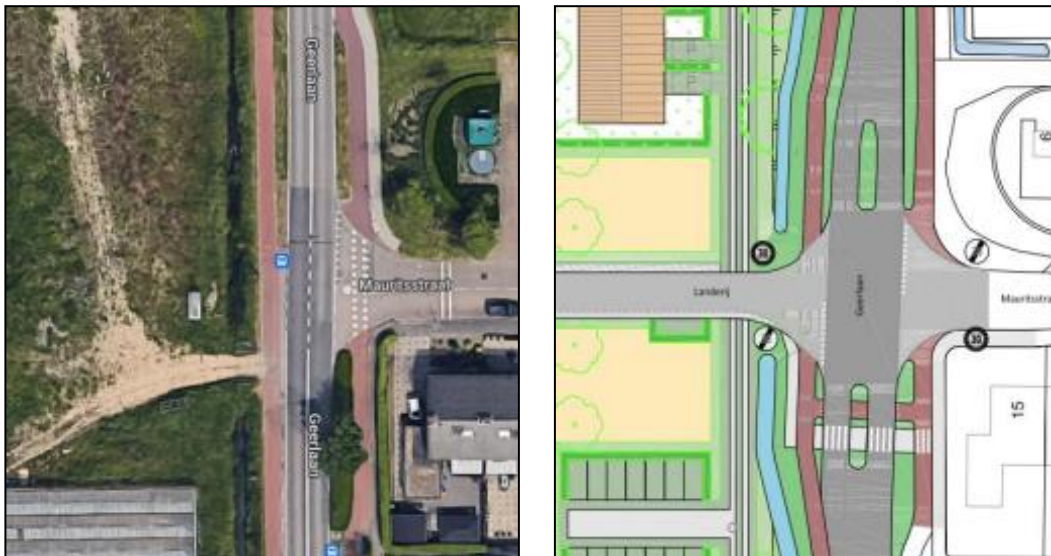


Bron: dgmr.

#### Ontsluiting op de Geerlaan

Het plan Geerpolder voorziet in een wijkontsluiting met een rondweg door de wijk, die wordt aangesloten op de kruising Geerlaan-Mauritsstraat. Om deze aansluiting te realiseren, wordt de kruising Geerlaan-Mauritsstraat fysiek aangepast door verlegging van de rijbanen en fietspaden. Concreet worden op de doorgaande Geerlaan 2 vluchtheuveltjes gerealiseerd en komt er aan de zuidzijde van de kruising een oversteekplaats voor voetgangers. In figuur 3.19 is de huidige en toekomstige situatie van de kruising weergegeven.

*Figuur 3.19: Huidige (links) en indicatie toekomstige (rechts) situatie ontsluitingspunt Geerlaan (Bron: dgmr)*



Uit figuur 3.19 is op te maken dat alleen de Geerlaan een fysieke wijziging ondergaat. De westelijke rijstrook wordt daarbij in westelijke richting verschoven.

#### Ontsluiting op de Rijksstraatweg

In de zuidwesthoek van het plangebied Geerpolder wordt aan de Rijksstraatweg een ontsluiting voor langzaam verkeer, met een specifieke toegangsmogelijkheid voor hulpverleningsdiensten gerealiseerd. Concreet heeft initiatiefnemer hiertoe het perceel Rijksstraatweg 102 verworven en zullen de aanwezige opstallen worden gesloopt. Aansluitend zal op de vrijgekomen gronden de beoogde ontsluiting worden aangelegd in combinatie met 12 openbare parkeerplaatsen. Er vindt géén fysieke wijziging (ligging) ten behoeve van de nieuwe ontsluiting c.q. inrit plaats. In figuur 3.20 is de huidige en toekomstige situatie ter hoogte van de locatie Rijksstraatweg 102 weergegeven. De te slopen panden zijn oranje omcirkeld.

Figuur 3.20: Huidige (links) en toekomstige (rechts) situatie ontsluiting op Rijksstraatweg.



#### Calamiteitenontsluitingen

Op drie locaties worden specifieke toegangsmogelijkheden c.q. calamiteitenontsluitingen gecreëerd voor hulpverleningsdiensten gerealiseerd, zodat deze adequaat kunnen optreden bij incidenten. Naast de eerder genoemde ontsluiting op de Rijksstraatweg worden aan de noordoost- en zuidoostzijde van het plangebied twee calamiteitenontsluitingen gerealiseerd op de Geerlaan.

#### **Verkeersgeneratie**

Realisatie van het plan Geerpolder betekent een wijziging van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. Om voor de verschillende typen wegen de wegcapaciteit te kunnen bepalen heeft het CROW diverse richtlijnen opgesteld om ontwerpers van wegen een houvast te bieden. Deze richtlijnen beschrijven de maximale verkeersintensiteiten die, vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid, op verschillende wegcategorieën acceptabel worden geacht.

Ontsluiting van het plangebied Geerpolder voor auto's vindt plaats via de Geerlaan, een en ander met inachtnaam van de reconstructie van het beoogde aansluitingspunt. De Geerlaan is te typeren als 'Gebiedsontsluitingsweg 2x1 rijstrook', waarvoor - in algemene zin een - een wegcapaciteit geldt van 1.400 tot 1.600 pae (PersonenAutoEquivalenten) per rijstrook per uur. Gerekend over een volledig etmaal komt dit neer op een gedimensioneerde capaciteit 33.600 tot 38.400 pae per rijstrook.

Als basis voor de verkeersgeneratie per (nieuwe) woning in het plan Geerpolder wordt uitgegaan van de kencijfers van het kennisplatform CROW. Gekoppeld aan verschillende gebiedsfuncties, zoals 'Wonen', zijn deze kencijfers daarin afgestemd op specifieke omgevingskenmerken, zoals verstedelijkingsgraad en ligging ten opzicht van centrumgebieden. De meest actuele kencijfers zijn opgenomen in de CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren', uitgebracht in december 2018. Gelet op de stedelijkheidsgraad van de gemeente Ridderkerk ligt het aantal adressen per vierkante kilometer tussen de 1.500 en 2.500. Binnen de CROW-systematiek is Ridderkerk hiermee te schetsen als een 'sterk stedelijke' gemeente. Binnen deze stedelijke omgeving is het plangebied Geerpolder gelegen in het CROW-omgevingstype 'Buitengebied'. Op grond van het voorgaande is de verkeersgeneratie van de 76 (koop)woningen in het plan Geerpolder berekend, zoals weergegeven in figuur 3.21.

Figuur 3.21: Verkeersgeneratie plan Geerpolder.

Woningtypen Geerpolder		Woningtypen CROW	Verkeersgeneratie/woning/etmaal CROW		Verkeersgeneratie Geerpolder	
Type	Aantal		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Starters/Senioren	26	Appart./goedkoop	5,2	6,0	135,2	156,0
Rijwoning	12	Tussen/hoek	7,0	7,8	84,0	93,6
Vrijstaand	16	Vrijstaand	7,8	8,6	124,8	137,6
2^1 kap	22	2^1 kap	7,4	8,2	162,8	180,4
<b>Totaal</b>	<b>76</b>				<b>506,8</b>	<b>567,6</b>

Op grond van bovenstaande gegevens kan worden herleid dat de verkeersbijdrage van het plan Geerpolder aan de wegcapaciteit van de Geerlaan in de orde grootte ligt van 1% á 2%. Ten opzichte van de verkeersgenererende werking van het huidige kassengebied is het niet aannemelijk te veronderstellen dat het plan Geerpolder zal leiden tot een significante toename van (de kans op) stagnatie van het wegverkeer in dit deel van Ridderkerk.

#### Verkeerstellingen Geerlaan

Op 12 en 14 april 2022 heeft de gemeente Ridderkerk verkeerstellingen uitgevoerd ter hoogte van het aansluitingspunt van het plan Geerpolder op de Geerlaan. Deze tellingen zijn per genoemde dag uitgevoerd tussen 00:00 uur en 24:00 uur. Gemiddeld over deze twee teldagen rijden er 7.347 motorvoertuigen over de Geerlaan, zoals kan worden herleid uit figuur 3.22. Aangezien de Geerlaan niet bekend staat als een drukke weg, kan uit deze tellingen eveneens worden herleid dat er ruimte zit in de capaciteit van de Geerlaan en dat de verkeersgeneratie van het plan Geerpolder inpasbaar is binnen de nog beschikbare wegcapaciteit.

Figuur 3.22: Verkeerstellingen Geerlaan (Bron: gemeente Ridderkerk).

Datum en tijd	Totaal	Datum en tijd	Totaal
12-4-2022	6926	14-4-2022	7768
00:00 - 01:00	11	00:00 - 01:00	16
01:00 - 02:00	3	01:00 - 02:00	11
02:00 - 03:00	6	02:00 - 03:00	4
03:00 - 04:00	6	03:00 - 04:00	4
04:00 - 05:00	22	04:00 - 05:00	15
05:00 - 06:00	37	05:00 - 06:00	44
06:00 - 07:00	130	06:00 - 07:00	149
07:00 - 08:00	414	07:00 - 08:00	398
08:00 - 09:00	538	08:00 - 09:00	571
09:00 - 10:00	363	09:00 - 10:00	447
10:00 - 11:00	353	10:00 - 11:00	388
11:00 - 12:00	397	11:00 - 12:00	436
12:00 - 13:00	445	12:00 - 13:00	441
13:00 - 14:00	407	13:00 - 14:00	509
14:00 - 15:00	490	14:00 - 15:00	557
15:00 - 16:00	464	15:00 - 16:00	590
16:00 - 17:00	589	16:00 - 17:00	628
17:00 - 18:00	720	17:00 - 18:00	821
18:00 - 19:00	471	18:00 - 19:00	517
19:00 - 20:00	404	19:00 - 20:00	486
20:00 - 21:00	288	20:00 - 21:00	301
21:00 - 22:00	198	21:00 - 22:00	243
22:00 - 23:00	126	22:00 - 23:00	119
23:00 - 00:00	44	23:00 - 00:00	73

### Parkeerbalans

Als basis voor haar parkeernormen kiest de gemeente Ridderkerk voor de meest recente parkeerkencijfers van het CROW. Gekoppeld aan verschillende gebiedsfuncties, zoals 'Wonen', zijn de parkeerkencijfers daarin afgestemd op specifieke omgevingskenmerken, zoals verstedelijkingsgraad en ligging ten opzicht van centrumgebieden. De parkeerkencijfers vormen vervolgens de basis voor concrete parkeernormen voor concrete gebiedsfuncties op concrete locaties. De meest actuele kencijfers zijn opgenomen in de CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren', uitgebracht in december 2018.

Afgestemd op de functies die worden gerealiseerd, met inachtnaam van de hiertoe vastgestelde parkeernormen, wordt vervolgens een parkeerbalans opgesteld. Een parkeernorm is daarbij een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen voor de betreffende functie benodigd zijn per 100 vierkante meter of per functionele eenheid (hier: woning). Met als basis dat Ridderkerk te schetsen is als een 'sterk stedelijke' gemeente en het plangebied Geerpolder gelegen is in het CROW-omgevingstype 'Buitengebied', is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de 76 (koop)woningen in het plan Geerpolder als volgt berekend:

Figuur 3.23: Parkeerbalans plan Geerpolder.

Woningtypen Geerpolder		Woningtypen CROW	Parkeerplaatsen/woning CROW		Aantal parkeerplaatsen Geerpolder	
Type	Aantal		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Starters/Senioren	26	Appart./goedkoop	1,2	2,0	31,2	52,0
Rijwoning	12	Tussen/hoek	1,6	2,4	19,2	28,8
Vrijstaand	16	Vrijstaand	2,0	2,8	32,0	44,8
2^1 kap	22	2^1 kap	1,8	2,6	39,6	57,2
<b>Totaal</b>	<b>76</b>				<b>122,0</b>	<b>182,8</b>

Op grond van bovenstaande gegevens kan worden herleid dat voor het plan Geerpolder minimaal 122 parkeerplaatsen benodigd zijn. In haar systematiek hanteert het CROW een (algemene) norm van 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers aan die woning. Afgestemd op de 76 woningen komt dit neer op (afgerond) 23 parkeerplaatsen. Kort samengevat betekent het voorgaande dat voor het plan Geerpolder (minimaal) 122 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan in beginsel 99 voor de bewoners van de 76 woningen en 23 voor hun bezoekers.

Het plan Geerpolder voorziet in de aanleg van 159 parkeerplaatsen op zowel het (eigen) perceel van de woningen als in de directe nabijheid van deze woningen (parkeerkoffers). Aansluitend is voorzien in een (openbare) parkeerplaats aan de zuidzijde van het plangebied Geerpolder. Concreet is bij de ontsluiting van het plangebied op de Rijksweg voorzien in ruimte voor 12 auto's. Daarmee komt het totale aantal parkeerplaatsen, aangelegd in het kader van de planvorming voor Geerpolder, uit op 171 parkeerplaatsen. Ruim voldoende om te voldoen aan het creëren van een evenwichtige parkeerbalans.

### 3.6 Planbeschrijving Rijksweg locaties derden

De planvorming voor de locaties Rijksweg 52, 54, 60 en 100 betreft in alle gevallen het functioneel omzetten van een agrarische bestemming in een reguliere woonbestemming, met inbegrip van de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroep aan huis een en ander binnen bestaande bebouwing.

Het toevoegen van woningen of het uitvoeren van andere bouwactiviteiten is in voorliggende procedure niet voorzien.

## 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Het Rijk

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral richt op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid geboden wordt aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van ‘decentraal wat kan en centraal wat moet’ vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

- **Rijksdoelen en regionale opgaven**

In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De Rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. De gemeente Ridderkerk maakt in dit opzicht deel uit van de MIRT<sup>1</sup>-regio Zuidvleugel. Opgaven van nationaal belang in deze regio betreffen vooral de hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen), de elektriciteitsvoorziening en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ten aanzien van het NNN geldt dat vanaf 2014 de provincies verantwoordelijk zijn voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

Tot de concrete opgaven voor de regio Zuidvleugel behoren onder andere het verbeteren van de Stad/Mainport Rotterdam, het oppakken van het nationale programma Rotterdam-Zuid en het faciliteren van de woningbouwopgave. Ten aanzien van het laatstgenoemde aspect geldt voor deze regio een grote opgave. Tot 2040 moeten er in de Zuidvleugel namelijk nog ongeveer 270.000 woningen worden bijgebouwd en dienen er ongeveer 220.000 woningen te worden vervangen. De vraag naar extra woningen concentreert zich voor circa 25% in de deelregio Rotterdam, waartoe ook Ridderkerk behoort. Gelet op de woningmarkt is, naast dit kwantitatieve aspect, in deze regio tevens sprake van een kwalitatieve mismatch tussen gevraagde en beschikbare woningen en woonmilieus. Onderzoek van ABF Research<sup>2</sup> toont aan dat er een verhoudingsgewijs grote vraag is naar de woonmilieus ‘Groen-stedelijk’ en ‘Landelijk perifeer’.

#### **Planvorming Geerpolder**

Het plan Geerpolder draagt bij aan de invulling van de woningbouwopgave voor de regio Zuidvleugel, waarbij het transformeren van een kassencomplex naar een woonlandschap, met woningen in een groene omgeving, tevens invulling geeft aan een veel gewenst woonmilieu.

#### **Planvorming Rijksstraatweg locaties derden**

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties

---

<sup>1</sup> MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

<sup>2</sup> Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland, 2019.

aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming vormt geen strijdigheid met het ruimtelijk beleid op nationaal niveau.

- **Duurzame verstedelijking**

Duurzame verstedelijking wordt binnen het Rijksbeleid gezien als doelstelling én belangrijk instrument bij het toetsen van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van deze Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de Ladder het volgende in het Bro (artikel 3.1.6) opgenomen:

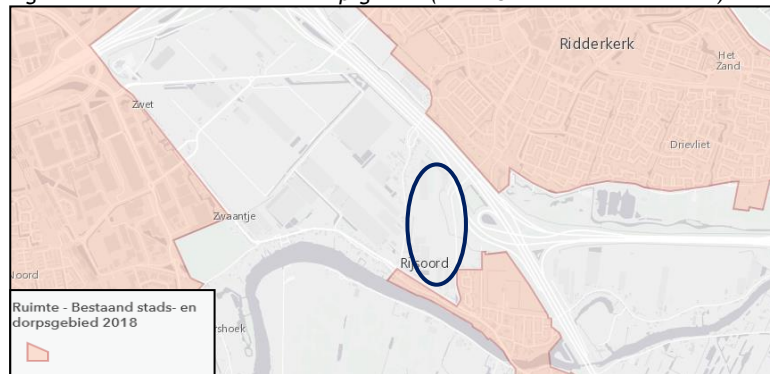
- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder (tot april 2017) van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

#### Planvorming Geerpolder

##### *Planvorming buiten bestaand stedelijk gebied*

Het plangebied bevindt zich niet binnen, maar wel grenzend aan de contouren van het bestaand stedelijk gebied (BSD), zoals door de provincie vastgesteld op 20 februari 2019 (zie figuur 4.1).

*Figuur 4.1: Bestaand stads- en dorpsgebied (Bron: Staat van Zuid-Holland).*



Voorliggend bestemmingsplan maakt daarmee een ontwikkeling buiten BSD mogelijk. Concreet betreft deze ontwikkeling de sanering van een kassencomplex in het buitengebied van de gemeente Ridderkerk, gevolgd door de vorming van een woonlandschap op de vrijkomende gronden. Realisatie van deze ontwikkeling vindt plaats op grond van de RvR-regeling, door de provincie Zuid-Holland ingesteld met als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het (landelijk) buitengebied te vergroten. Het beoogde plan Geerpolder is daarmee op voorhand gekoppeld aan een ligging buiten het bestaand stedelijk gebied.

#### *Woningbehoefte*

Conform Rijksbeleid (SVIR) geldt voor de regio Zuidvleugel een grote woningbouwopgave. Tot 2040 moeten er in deze regio nog ongeveer 270.000 woningen worden bijgebouwd en dienen er

ongeveer 220.000 woningen te worden vervangen. De vraag naar extra woningen concentreert zich voor circa 25% in de deelregio Rotterdam, waartoe ook Ridderkerk behoort.

Op provinciaal beleidsniveau vormt de Woningbehoefteraming (WBR) een belangrijke basis voor de verschillende regionale woonvisies. In paragraaf 2.2 van deze Toelichting is reeds aangegeven dat de gemeente Ridderkerk - conform trendraming - de komende jaren een sterk stijgende lijn vertoont in de gewenste woningtoename. Ten opzichte van peiljaar 2019 bedraagt de geprognosticeerde toename in de periode 2020-2025 circa 135%, een toename die zich daarna substantieel doorzet. Aanvullend geldt dat de gemeenten binnen de regio Rotterdam, waaronder Ridderkerk, verenigd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR), zich sterk maken om het aantal woningen in deze regio met 54.000 uit te breiden. Concreet dient er conform het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam, vastgesteld op 23-01-2019, in 2030 een streefvoorraad te zijn van 638.300 woningen. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 53.700 woningen te bewerkstelligen in de periode 2018-2030. Als deelnemende gemeente van de SvWrR stelt de gemeente Ridderkerk in haar brief aan het SWrR d.d. 21 september 2018, voorafgaand aan de vaststelling van het Regioakkoord, dat onderzoek heeft aangetoond dat Ridderkerk tot 2030 een tekort aan niet-sociale voorraad heeft van in totaal 1.170 woningen.

Getoetst aan de actuele Staat van Zuid-Holland (mei 2022), waarin de toegestane groei van de woningvoorraad en plancapaciteit in de woonregio is opgenomen voor de periode 2021 t/m 2030 (een en ander op basis van de Woningbehoefteraming 2021), kan worden geconstateerd dat in de Regio Rotterdam - en impliciet daarbinnen de gemeente Ridderkerk - de eerder bepaalde woningbehoefte in de periode 2020-2030 in 2 jaar tijd is toegenomen met circa 37%. De onmiskenbaar toenemende vraag naar woningen wordt hiermee bevestigd.

#### *Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het plan Geerpolder is impliciet verbonden aan een kwaliteitsverbetering van het buitengebied van Ridderkerk en komt daarbij op efficiënte wijze tegemoet aan een structurele vraag naar woningen. De planvorming is daarmee in lijn met de opzet en doelstellingen van de 'Ladder'.

#### Planvorming Rijksstraatweg locaties derden

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming heeft geen impact op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het Barro is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid te laten implementeren in het beleid van lagere overheden. Net als de SVIR is het Barro vooral gekoppeld aan hoofdinfrastructuur, elektriciteitsvoorziening en waterveiligheid. Ten aanzien van het NNN omvat het Barro de randvoorwaarden die het Rijk stelt aan de ruimtelijke bescherming van het dit natuurnetwerk, nader te verwezenlijken door de provincies in hun ruimtelijke verordeningen.

#### Planvorming Geerpolder

Het plan Geerpolder raakt geen nationale belangen, zoals opgenomen in de SVIR en nader geregeld c.q. concreet benoemd in het Barro.

#### Planvorming Rijksstraatweg locaties derden

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming

raakt geen nationale belangen, zoals opgenomen in de SVIR en nader geregeld c.q. concreet benoemd in het Barro.

### **Nationale Omgevingsvisie**

De Rijksoverheid werkt momenteel aan een nieuwe Omgevingswet, welke alle huidige wetten over de leefomgeving bundelt. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de 2<sup>e</sup> Kamer gestuurd.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat daarbij om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI richt zich vooral op ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de volgende 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van de woningvoorraad is in de NOVI als uitdaging opgenomen dat in heel Nederland deze voorraad verduurzaamd, vernieuwd en getransformeerd moet worden. Transformatie van bestaand leegstaand vastgoed in woningen heeft in het algemeen de voorkeur. De transformatie- en sloopopgave van woningen is daarbij vooral een regionaal vraagstuk.

### Planvorming Geerpolder

De planvorming anticipeert op de toekomstige omgevingsvisie van het Rijk door via sloop en nieuwbouw, gekoppeld aan de vorming van een nieuw woonlandschap, op een passend antwoord te creëren op een structureel aanwezige vraag naar woningen.

### Planvorming Rijksstraatweg locaties derden

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming vormt geen strijdigheid met het toekomstige ruimtelijk beleid op nationaal niveau.

### **Conclusie Rijksbeleid**

Zowel het plan Geerpolder-Rijsoord als de planvorming voor de locaties van derden aan de Rijksstraatweg zijn inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid.

## **4.2 Provincie Zuid-Holland**

### **Omgevingsvisie Zuid-Holland**

#### Versterking ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsvisie omvat het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving, gericht op een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede kwaliteit van de leefomgeving. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, beoogt dit kwaliteitsbeleid een 'ja, mits' benadering: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits er sprake is van behoud of versterking van ruimtelijke kwaliteit. Het beleid richt zich daarbij op het behoud of het vergroten van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het buitengebied.



#### *Planvorming Geerpolder*

Het 'ja, mits'-beleid betekent voor het plan Geerpolder: ja, er is ruimte voor de bouw van woningen, mits deze bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van landschap, natuur en water. Voor het plan Geerpolder is deze kwaliteitsimpuls in basis geborgd via de RvR-regeling, waarvan het hoofdprincipe is om door middel van woningbouw de omgevingskwaliteit, met name landschap en natuur c.q. de groene omgeving, te versterken. Het RvR-principe is vanaf het begin van planvorming sturend geweest in de vorming van het woonlandschap 'Geerpolder'. Als eerste richt de planvorming zich op een kwaliteitsverbetering, zowel kwantitatief als kwalitatief, van de water- en groenstructuur van het huidige polderlandschap. Meer concreet is de planvorming gericht op het creëren van een coulisselandschap, waarbij de beoogde RvR-woningen 'te gast' zijn in een aantrekkelijk landschap met een toegankelijke natuur.

Getoetst aan de provinciale kwaliteitskaarten en de hieraan gekoppelde richtpunten kan op grond van de planbeschrijving (zie hoofdstuk 3 van deze Toelichting) worden gesteld dat het plan Geerpolder aan elk van de vier onderscheiden gebiedslagen een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Impliciet wordt hiermee een kwaliteitsimpuls geboden aan zowel de belevingswaarde, gebruikswaarde als de toekomstwaarde van het plangebied en omgeving.

#### *Planvorming Rijksweg locaties derden*

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming vormt geen strijdigheid met het ruimtelijke kwaliteitsbeleid op provinciaal niveau.

#### Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met onder meer gemeenten en marktpartijen, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Als streven geldt daarbij het creëren van een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied, waarbij de provincie in beginsel het meeste belang hecht aan bouwen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie stelt echter ook dat niet alle vraag naar wonen en werken opgevangen kan en hoeft te worden binnen het BSD. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden, kunnen in landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op het BSD of in bebouwingslinten.

#### *Planvorming Geerpolder*

In lijn met de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat realisatie van deze ontwikkeling plaats vindt op grond van de provinciale RvR-regeling, ingesteld met als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het (landelijk) buitengebied te vergroten. Het plan Geerpolder sluit in beginsel niet aan bij het provinciale beleid, gezien de ligging buiten BSD. Het plangebied grenst overigens wel aan het BSD en vormen de concentraties van bebouwing langs de Rijksweg en het dorpsgebied langs de Geerlaan aanleiding om deze binnen het plangebied door te zetten middels een accentuering c.q. verdichting van woonfuncties aan die zijde. Het hierdoor ontstane verloop van verdichting naar verdunning richting de noordzijde van de polder, die meer open is, vormt een bijdrage aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

#### *Planvorming Rijksweg locaties derden*

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming vormt geen strijdigheid met het ruimtelijke ontwikkelingsbeleid op provinciaal niveau.

#### Groene buffers tussen stedelijk en landelijk gebied

De provincie wil in alle overgangszones van stedelijk gebied naar open landschap het contrast behouden tussen de dynamiek en dichtheid van de stad enerzijds en de luwte van aangrenzende groene ruimte anderzijds. Dit contrast wordt gezien als een belangrijke kwaliteit. Daarom heeft

de provincie deze gebieden aangewezen als ‘Groene buffer’ en als zodanig beschermd. Meer concreet zijn de groene buffers opgenomen in categorie 2 van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit, ofwel ‘gebieden met een specifieke kwaliteit’. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen hier mogelijk zijn, maar is extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling van belang om schaal en karakter van deze gebieden in stand te houden.

#### *Planvorming Geerpolder*

Voor groene buffers geldt als richtpunt bij ruimtelijke ontwikkelingen dat een bijdrage wordt geleverd aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Het plan Geerpolder anticipeert in dit opzicht op het gegeven dat een aantrekkelijk landschap en toegankelijke natuur nabij stedelijk gebied belangrijk zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Het verbeteren van de recreatieve kwaliteit vindt plaats middels het opnemen in de planvorming van een informele padenstructuur, zowel binnen het plangebied als in aansluiting op de nabije omgeving. Niet onbelangrijk is ook de opheffing van barrières door de sanering van glas, waardoor de toegankelijkheid en daarmee de beleving van het landschap nabij stedelijk gebied op voorhand wordt verbeterd.

#### *Planvorming Rijksstraatweg locaties derden*

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming vormt geen strijdigheid met het ruimtelijke ontwikkelingsbeleid op provinciaal niveau.

### **Omgevingsverordening Zuid-Holland**

#### Ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van ‘ja, mits’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ‘Ruimtelijke kwaliteit’: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Vanuit deze achtergrond zijn in de omgevingsverordening drie scenario’s opgenomen, volgens welke een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft de volgende mogelijkheden:

1. *Inpassen*: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet niet in een wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
2. *Aanpassen*: de ruimtelijke ontwikkeling past wel binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau. In dat geval wordt deze ontwikkeling uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.
3. *Transformeren*: de ruimtelijke ontwikkeling past niet bij de bestaande gebiedsidentiteit. In dat geval wordt deze ontwikkeling uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

#### Verstedelijking en grote buitenstedelijke bouwlocaties (3-hectare kaart)

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand

stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen dienen daarom primair binnen BSD plaats te vinden. In de omgevingsverordening is in de artikelen 7.46 en 7.47 het volgende vastgelegd:

Artikel 7.46 (aanwijzing en geometrische begrenzing grote buitenstedelijke bouwlocaties)

Grote buitenstedelijke bouwlocaties zijn de locaties benoemd in bijlage IX, onder B, en waarvan de geometrische begrenzing indicatief is vastgelegd in bijlage II.

Artikel 7.47 (grote buitenstedelijke bouwlocaties)

Een omgevingsplan voorziet alleen in een nieuwe stedelijke ontwikkeling groter dan 3 hectare die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien op een grote buitenstedelijke bouwlocatie.

Op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties, oftewel de '3 hectare-kaart', zijn stedelijke ontwikkelingen buiten BSD aangegeven met een omvang van 3 hectare of meer. Het gaat daarbij onder meer om woningbouwlocaties. De 3 hectare-kaart maakt deel uit van de Omgevingsverordening (bijlage II, kaart 19). In de verordening is bepaald dat een bestemmings-c.q. omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten BSD met een omvang van 3 hectare of meer, mogelijk kan maken als die ontwikkeling is opgenomen op de 3 hectare-kaart. Daarmee ligt het eindoordeel over deze grote stedelijke ontwikkelingen bij Provinciale Staten.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft echter binnen BSD te worden opgevangen. Als een stedelijke ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 3 hectare en buiten BSD wordt gerealiseerd, kan dit alleen als deze locatie is opgenomen als grote buitenstedelijke bouwlocatie.

#### *Planvorming Geerpolder*

De planvorming betreft de sanering van kassen en bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de gemeente Ridderkerk, gevolgd door de vorming van een woonlandschap op de vrijkomende percelen. Het initiatief kan daardoor worden beschouwd als een aanpassing van het plangebied, die zal worden uitgevoerd vanuit de basisgedachte om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen aan dit deel van polder Oud Reijerwaard. Behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied als zodanig wordt in de planvorming ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving. Het saneren van kassen c.q. het opheffen van barrières en de nieuwe water- en groenstructuur vormen in dit opzicht de basis voor een passend netwerk van ontsluitingswegen en (meer) informele paden. Hiermee wordt de toegankelijkheid van dit nieuwe landschap voor de bewoners van de omliggende woonkernen (Rijsoord en Ridderkerk) verder verbeterd.

In het kader van bestuurlijk vooroverleg heeft de provincie in oktober 2021 een terugkoppeling gegeven van het overleg betreffende het 'plan Geerpolder 2022' met de verantwoordelijk gedeputeerde. De gedeputeerde heeft daarbij aangegeven dat de voorliggende planlocatie aan de Geerlaan te Rijsoord geschikt is om woningen te compenseren in het kader van Ruimte voor ruimte, ondanks dat deze locatie in de Groene Buffer ligt. Dit is ook omdat ruimte voor groen en inpassing belangrijke kwaliteiten zijn in het huidige plan, en er veel aandacht is voor de relatie met ruimtelijke kwaliteit en Mooi IJsselmonde.

Het plan Geerpolder en het bijhorende plangebied aan de Geerlaan is in de vigerende omgevingsverordening niet benoemd als Grote buitenstedelijke bouwlocatie en opgenomen op de bijbehorende 3-hectare kaart, een en ander conform de artikelen 7.46 en 7.47. Om het voorliggende plan mogelijk te maken is het dan ook nodig dat de planlocatie wordt opgenomen op de 3-hectare kaart. In haar terugkoppeling d.d. oktober 2021 gaf de provincie onder meer aan dat de initiatiefnemer de eerdere plannen aanzienlijk heeft bijgesteld en ruimte heeft ingebouwd voor 36 extra woningen in meer betaalbare segmenten. Hoewel er dan nog steeds sprake is van een relatief dun en duur woonmilieu neemt de provincie hierbij in overweging dat het plan voortvloeit uit en bijdraagt aan een ander doel, namelijk het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst in een veel groter gebied. Daarmee meent de provincie dat met het bijgestelde plan, zoals dat momenteel is voorgelegd, een acceptabel compromis wordt gevonden tussen de

ambities betaalbaarheid, woningdichtheid en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Niet alleen wordt nu ruimtelijke kwaliteitswinst behaald in het Deltapoortgebied, door het op verzoek van de provincie bijstellen van de plannen met betaalbare woningen, wordt ook de actuele woningbehoefte in Rijsoord beter bediend. Om die reden is Provinciale Staten voorgesteld om de ontwikkeling Geerlaan op de 3-hectare lijst van het te actualiseren Omgevingsbeleid te plaatsen. Provinciale Staten hebben op 12 oktober 2022 ingestemd met dit voorstel door de module Ruimte en Wonen 2022, met inbegrip van de herziene 3 hectare-kaart, vast te stellen.

#### *Planvorming Rijksstraatweg locaties derden*

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming valt buiten de beleidskaders van verstedelijking en grote buitenstedelijke bouwlocaties.

#### Klimaatadaptatie

De omgevingsverordening geeft in artikel 6.35a 'Risico's van klimaatverandering' aan dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte alsmede de effecten van voornoemde risico's op het risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen dient rekening te worden gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

#### *Planvorming Geerpolder*

Het plan Geerpolder draagt middels de realisatie bouw van gasloze en energiezuinige woningen in een nieuw woonlandschap met meer ruimte voor water en groen dan voorheen, in positieve zin bij aan het aspect Klimaatverandering.

#### *Planvorming Rijksstraatweg locaties derden*

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming heeft geen significante impact op het aspect Klimaatverandering.

#### **Herziening Omgevingsbeleid: Module Ruimte en Wonen**

Het provinciale Omgevingsbeleid bestaat uit de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening. In 2020 is de provincie gestart met het actualiseren c.q. verbeteren van haar omgevingsbeleid, een nieuwe strategie voor de langere termijn. Het actualisatieproces betreft onder meer de thema's 'Verstedelijking' en 'Grote buitenstedelijke bouwlocaties', waarbij het provinciale streven gericht is op het beter benutten en het verder verbeteren van de kwaliteit van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het provinciale belang daarbij is om voldoende woningen en voorzieningen te bieden aan haar inwoners en in het bijzonder om voldoende sociale en betaalbare woningen binnen de regio te hebben en te realiseren. Daarnaast is de kwaliteit van het landschap van regionaal belang. Om hiertoe te komen zet de provincie in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen BSD. De volgende uitgangspunten worden in dit kader gehanteerd:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid. versterk de langzaam vervoersrelaties
- Bouw voldoende betaalbare woningen;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met bodemdaling, klimaatadaptatie en -mitigatie, vitale dorpen en verstedelijking, functiemenging, economische toplocaties, gezonde verstedelijking, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen;

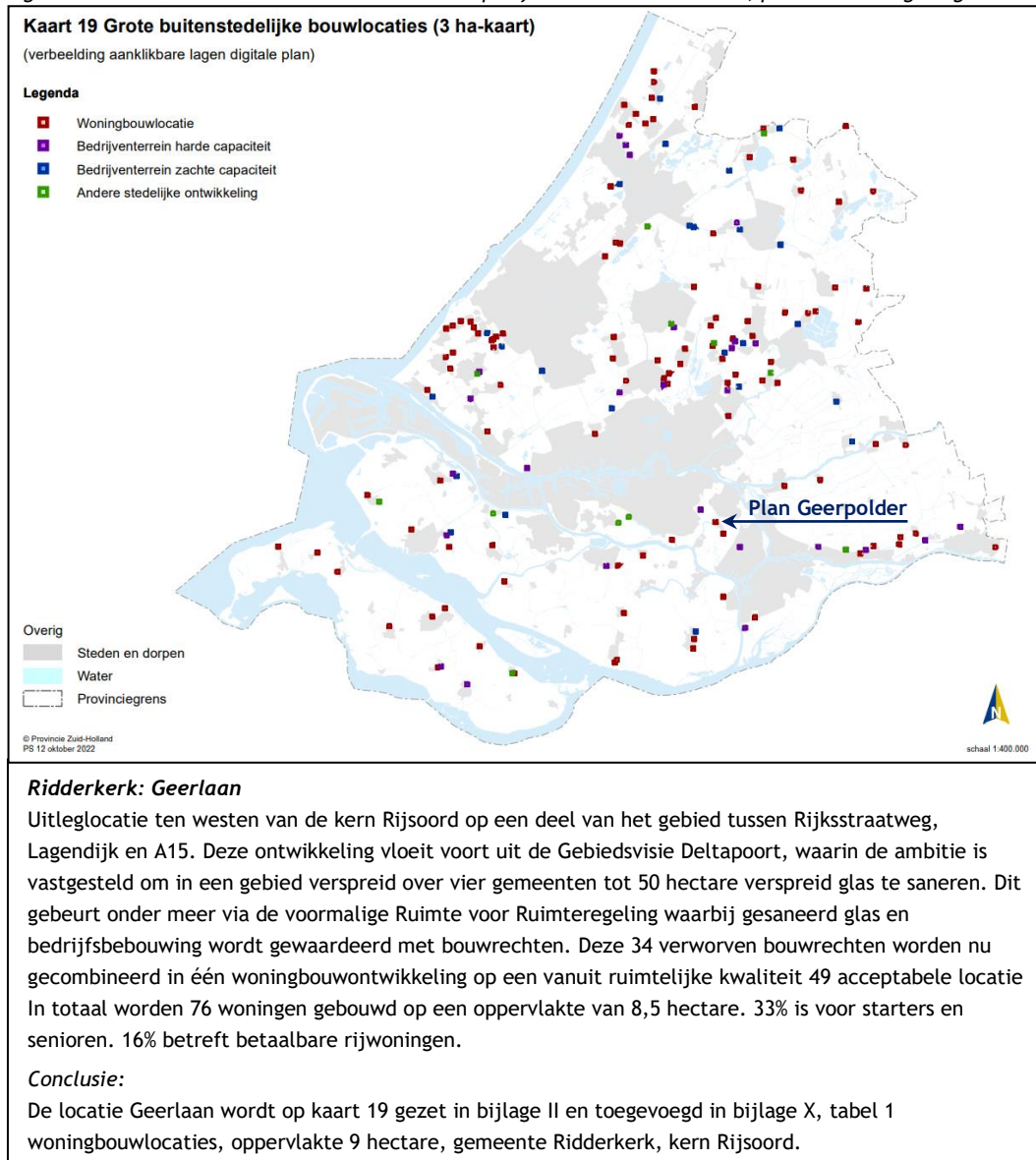
- Realiseer in samenhang met het stedelijk netwerk robuuste en klimaatadaptieve recreatie- en natuurgebieden.

In het proces tot actualisatie zijn enkele nieuwe grote buitenstedelijke bouwlocaties aan het provinciale bestuur voorgelegd om te worden toegevoegd aan de 3-hectare kaart. Dit zijn een aantal woningbouwlocaties aan de rand van bestaande dorpen, op locaties waar een bijdrage kan worden geleverd aan andere opgaven zoals de vitaliteit van de desbetreffende kernen en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Een en ander door (bijvoorbeeld) oude structuurlijnen te herstellen, het woonklimaat te verbeteren door integraal goede voorzieningen mee te ontwerpen en met het ontwerp de identiteit van de plek te versterken.

#### Planvorming Geerpolder

De planlocatie aan de Geerlaan is bij de Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen als nieuwe grote buitenstedelijke bouwlocatie toegevoegd aan de 3-hectare kaart en als zodanig vastgesteld door Provinciale Staten op 12 oktober 2022.

**Figuur 4.2: Geactualiseerde 3-hectare kaart met specificatie locatie Geerlaan, provinciaal Omgevingsbeleid.**



#### *Planvorming Rijksweglocaties derden*

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming valt buiten de beleidskaders van verstedelijking en grote buitenstedelijke bouwlocaties.

#### **Conclusie provinciaal beleid**

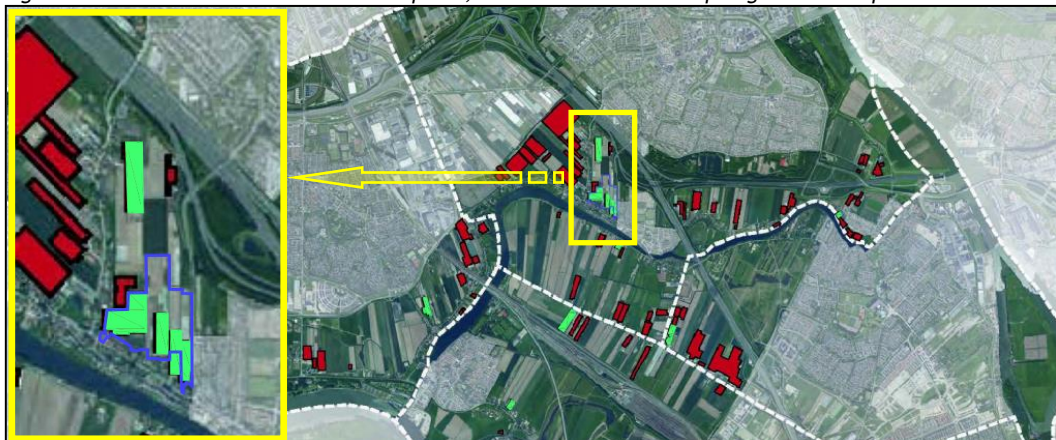
Zowel het plan Geerpolder-Rijsoord als de planvorming voor de locaties van derden aan de Rijksweg zijn inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het provinciale beleid.

### **4.3 Regio IJsselmonde**

#### **Gebiedsvisie Deltapoort 2025**

De gemeenten Ridderkerk, Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht hebben onder de paraplu van Deltapoort samengewerkt aan de opgave om verspreid liggend ‘glas’ binnen IJsselmonde te saneren. In februari 2012 is hiertoe onder meer de Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (IJsselmonde-Oost) vastgesteld. Deze visie biedt het ruimtelijk kader waarbinnen verschillende gebiedsopgaven binnen Deltapoort, waaronder de sanering van bedrijven binnen de sector glastuinbouw, kunnen worden uitgevoerd met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied. In het buitengebied van Deltapoort zijn in basis c.q. ten tijde van vaststelling van de gebiedsvisie circa 90 glastuinbouwbedrijven aanwezig en bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan glas van deze bedrijven in totaal circa 104 hectare.

*Figuur 4.3: Bestaande kassen binnen Deltapoort, met in de uitsnede het plangebied ‘Geerpolder’.*



*Bron: Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit (2014).*

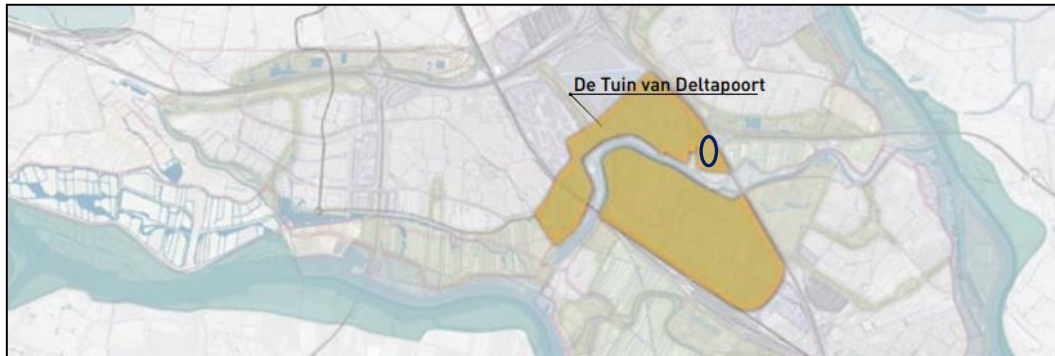
In de gebiedsvisie is als ambitie uitgesproken dat Deltapoort zich ontwikkelt tot een aantrekkelijk gebied waar met plezier en naar tevredenheid gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Om invulling te kunnen geven aan de gewenste situatie benoemt de omgevingsvisie zowel de aanwezige gebiedskenmerken als de gewenste ontwikkelingsrichtingen, afgestemd op verschillende themagebieden. De gebiedsvisie onderscheidt daarbij vijf themagebieden. Het plangebied ‘Geerpolder’ bevindt zich in het themagebied ‘Tuin van Deltapoort’, gelegen in het hart van Oost-IJsselmonde.

#### Tuin van Deltapoort

Binnen de Tuin van Deltapoort wordt in de gebiedsvisie een coulisselandschap voorgestaan. Dit gewenste landschap met een groene geleding moet vervolgens het ruimtelijk decor bieden voor ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw en recreatie. Er wordt in de visie geen behoud van de openheid van het huidige (polder)landschap nagestreefd, maar juist een verandering van dit themagebied. Meer concreet wordt een bijzonder en gemengd milieu

nagestreefd van diverse woon-, werk- en recreatiefuncties, gevat in een groen raamwerk. Bij dit alles krijgen kassen in het gebied niet meer de mogelijkheid om uit te breiden en wordt juist gestimuleerd dat deze kassen via de RvR-regeling op vrijwillige basis worden gesaneerd. Voor de financiering van de sanering speelt de realisatie van RvR-woningen een cruciale rol.

*Figuur 4.4: De Tuin van Deltapoort (Bron: Gebiedsvisie Deltapoort 2025).*



#### *Planvorming Geerpolder*

Het realiseren van de RvR-woningen binnen het plan Geerpolder volgt op de sanering van het aanwezige glas, waarmee de basis wordt gelegd voor de beoogde kwaliteitsverbetering van het plangebied en omgeving. Deze kwaliteitsimpuls komt tot uiting via een coulisselandschap, opgebouwd vanuit een robuuste water- en groenstructuur, dat vervolgens het ruimtelijk decor vormt voor de beoogde woningbouw.

#### *Planvorming Rijksweg locaties derden*

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming vormt geen strijdigheid met Gebiedsvisie Deltapoort 2025.

#### Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit

In de Gebiedsvisie Deltapoort 2025 is opgenomen dat de belangrijkste voorwaarde voor een RvR-ontwikkeling is dat de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied wordt verbeterd. Om hier meer richting aan te geven, hebben de samenwerkende gemeenten in april 2014 de handreiking 'Ruimte voor Ruimtelijke kwaliteit voor Oost-IJsselmonde' vastgesteld. Als vertrekpunt is daarin opgenomen dat de RvR-regeling niet voor alle glastuinbouwbedrijven reële mogelijkheden biedt om op de eigen locatie woningen terug te bouwen. Ook kan het zijn dat de gewenste impact van de sanering van glas op de ruimtelijke kwaliteit niet op iedere locatie even groot is. Er zijn locaties waar de kassen de beleving van het landschap niet of nauwelijks in de weg staan, op andere plekken blokkeren ze het zicht en is het glas juist wel een doorn in het oog. Vanuit deze achtergrond is in de handreiking de kansrijkheid van kasgebieden voor RvR-ontwikkelingen nader in kaart gebracht, zie figuur 4.5.

Figuur 4.5: Impact van en mogelijkheden voor toepassing van de RvR-regeling.



#### Planvorming Geerpolder

Het kassencomplex binnen het plangebied Geerpolder wordt door de samenwerkende gemeenten binnen Deltapoort als geschikt geacht voor verandering c.q. aanpassing; een RvR-ontwikkeling is in dit deel van polder Oud Reijerwaard gekwalificeerd als 'goed mogelijk'. Bij de gewenste ontwikkeling spelen RvR-woningen een essentiële rol. Het belang om ruimtelijke kwaliteit te bieden wordt benadrukt door de ligging van het plangebied in de Tuin van Deltapoort. In dit deel van Oost-IJsselmonde wordt via RvR en de bijbehorende woningen, ingebed in een raamwerk van water en groen, een verbetering van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het landschap nagestreefd. In lijn met de analyse van de provinciale beleidsaspecten kan ook hier worden gesteld dat het plan Geerpolder zich richt op de vorming van een landschap waar het goed wonen en recreëren is.

Als medeondertekenaar van de gebiedsvisie Deltapoort heeft de provincie in haar bestuurlijke terugkoppeling in oktober 2021 aangegeven de ambitie om verspreid glas in het gebied te saneren te ondersteunen. Vanuit het provinciale belang inzake ruimtelijke kwaliteit heeft de provincie in haar communicatie met de gemeente Ridderkerk geoordeeld dat de compensatielocatie aan de Geerlaan voldoende rekening houdt met de betreffende richtpunten en dat daarmee een doelstelling van de gebiedsvisie wordt gerealiseerd, namelijk een ruimtelijke kwaliteitswinst in het gebied.

#### Planvorming Rijksstraatweg locaties derden

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming kan als een positief verlengstuk worden gezien van het RvR-plan Geerpolder.

#### Conclusie regionaal beleid

Het plan Geerpolder is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het regionale beleid.

## 4.4 Gemeente Ridderkerk

#### Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

De gemeenteraad van Ridderkerk heeft in september 2017 de 'Omgevingsvisie Ridderkerk 2035' vastgesteld. Hiermee is de gemeente voorbereid op mogelijke ontwikkelingen die in de toekomst



kunnen plaatsvinden. De omgevingsvisie betreft alle terreinen van de fysieke leefomgeving en gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat het buitengebied van Ridderkerk niet uit één groot aaneengesloten open agrarisch gebied bestaat, maar gekenmerkt wordt door relatief kleine, besloten agrarische gebieden met ieder een afzonderlijk karakter en potentie.

#### *Planvorming Geerpolder*

Specifiek voor het deelgebied 'Rijsoord/Geerlaan-West', waarbinnen het plangebied ligt, geeft de visie aan dat de hier aanwezige glasopstanden deels verouderd zijn en deels niet meer in gebruik. Hierop aansluitend schetst de omgevingsvisie het beeld dat de agrarische bedrijven weinig tot geen ontwikkelingsmogelijkheden hebben. De gemeente is dan ook van mening hier kansen zijn voor een meer stedelijke ontwikkeling met woningbouw.

#### *Planvorming Rijksstraatweg locaties derden*

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming kan als een positief verlengstuk worden gezien van het RvR-plan Geerpolder.

#### **Groenvisie Ridderkerk**

De gemeenteraad van Ridderkerk heeft op 18 juni 2020 de integrale visie op groen in de openbare ruimte vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Ridderkerk 2035' vormt het belangrijkste kader voor de Groenvisie. Gekoppeld aan het beleidsaspect 'Groen' ligt in deze omgevingsvisie de nadruk op de betekenis voor wandelaars en fietsers van een aaneengesloten netwerk van groen-blauwe verbindingen en wordt tevens het belang benoemd van het vergroten van biodiversiteit. Aansluitend op de Omgevingsvisie zoomt de Groenvisie verder in op de aanwezige mogelijkheden en doet hierin voorstellen tot op wijkniveau. Vanuit deze achtergrond zijn in de Groenvisie de volgende ambities en doelstellingen benoemd:

- Ridderkerk als groenste gemeente van IJsselmonde. Binnen deze ambitie gaat het erom dat groen altijd een volwaardige component vormt bij een ruimtelijke ontwikkeling.
- De grote variatie aan samenhangende natuur in de gemeente zorgt voor een rijke biodiversiteit. Binnen deze ambitie gaat het erom dat met iedere ruimtelijke ontwikkeling de biodiversiteit wordt vergroot.
- Het groen in de gemeente beschermt de gezondheid en stimuleert gezond gedrag. Deze ambitie impliceert dat de bruikbaarheid en toegankelijkheid van het groen van groot belang zijn voor de gezondheid en het welzijn van een gemeenschap. Dit omdat hiermee een reden ontstaat om naar buiten te gaan en verbinding aan te gaan met de woonomgeving.
- Voldoende groen tegen extreme hitte en voldoende waterbuffer voor de opvang van extreme neerslag.

#### *Planvorming Geerpolder*

Binnen het plan Geerpolder is de karakteristiek van het (openbaar) groen onlosmakelijk verbonden met het stedenbouwkundige plan. De in het plan opgenomen hoofdgroenstructuur is bij uitstek geschikt om te fungeren als netwerk van ecologische corridors en schakel tussen de woningen en de grotere groenpercelen. Hier is ruimte voor grote bomen en ruimte voor grotere vlakken aan groen, al dan niet aan het water. Deze inrichting bepaalt in grote mate de groenbeleving van de bewoners. Naast meer variatie in beplanting anticipeert het plan tevens op de wens om meer (inheemse) plant- en/of boomsoorten te gebruiken, die kunnen voorzien in eetbare vruchten en noten. Voor vogels, maar ook voor bewoners en recreanten.

#### *Planvorming Rijksstraatweg locaties derden*

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties

aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming vormt geen strijdigheid met de gemeentelijke Groenvisie.

#### **Woonvisie Ridderkerk 2021-2026**

Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Ridderkerk de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. Met deze actuele woonvisie komt de gemeente onder meer tegemoet aan de woningmarktafspraken, die begin 2019 in de regio Rotterdam zijn gemaakt. In die afspraken is de woningbouwopgave tot 2030 voor Ridderkerk geraamd op ongeveer 1.150 woningen. Tegelijkertijd worden er regelmatig nieuwe initiatieven bij de gemeente ingediend door marktpartijen. Met de Woonvisie 2021-2026 wil de gemeente dan ook een passend kader bieden voor woningbouwplannen: de juiste woningen toevoegen aan wat er al staat. Daarbij vraagt de gemeente speciale aandacht voor het feit dat er binnen de gemeente weinig grote ontwikkellocaties zijn en dat zij zelf ook weinig locaties heeft. Binnen het thema 'Voldoende woningen' stelt de gemeente dat zij ruimte wil geven aan goede plannen die in de behoefte voorzien. Daarbij formuleert de gemeente een ondergrens die zij in ieder geval wil halen: minimaal 900 woningen erbij in de periode 2021-2030. Het gaat hierbij om uitbreiding van de woningvoorraad: sloop moet getalsmatig gecompenseerd worden om voldoende woningen te houden. De gemeente staat open voor een groei met meer dan 900 woningen. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de plannen goed is en de plannen inspelen op de visie en het beleid van de gemeente.

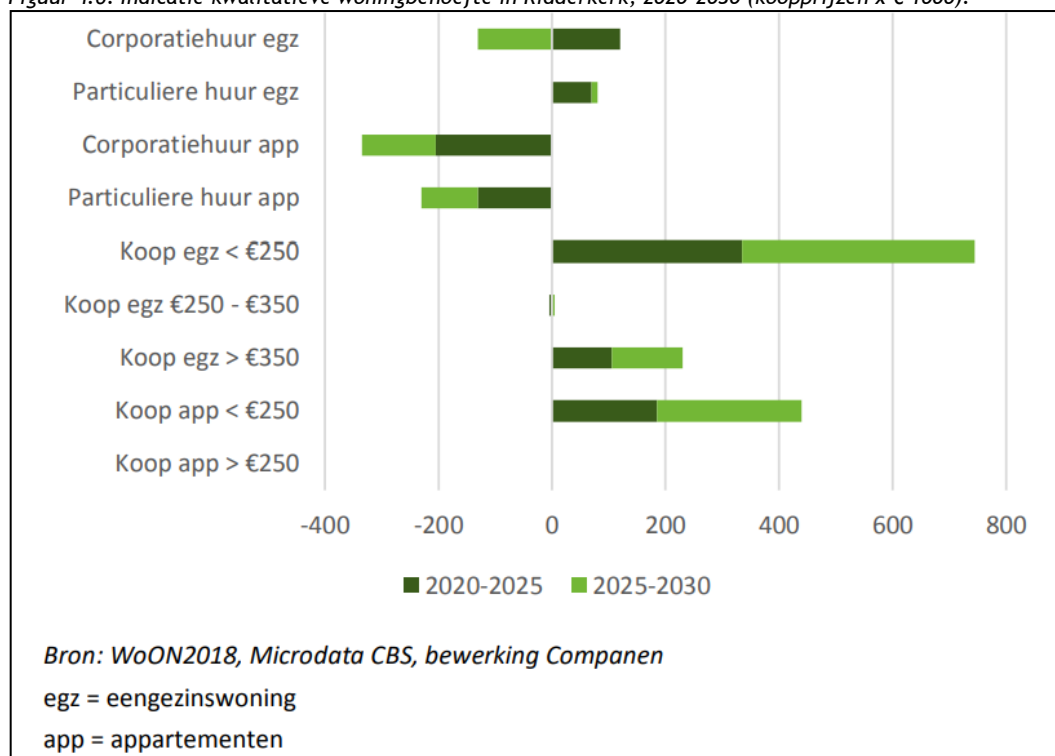
Binnen het thema 'Meer variatie, de juiste woningen' geeft de gemeente aan dat zij wil zorgen voor de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Hiermee kunnen verschillende doelen worden bereikt, zoals het op gang krijgen van doorstroming, het behouden van een draagkrachtige bevolking en het zoveel mogelijk vasthouden van jongeren en starters. Met inachtneming van het voorgaande legt de gemeente in haar actuele woonvisie het accent van de woonopgave op de koopsector. En dan vooral op de goedkopere koop (tot € 250.000, prijspeil 2021), waarbij behoefte is aan zowel grondgebonden woningen als appartementen. Deze woningen zijn belangrijk om starters/jongeren voor Ridderkerk te behouden. Ook constateert de gemeente een behoefte aan koopwoningen in het duurdere segment (vooral grondgebonden, vanaf € 350.000,- (prijspeil 2021)), een segment dat relatief weinig voorkomt in Ridderkerk. Aanvullend hierop stelt de gemeente dat dit type woning zorgt voor het behoud van een draagkrachtige bevolking en tevens voor doorstroming.

Ten behoeve van het op- en vaststellen van de Woonvisie heeft de gemeente de kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht, een en ander op basis van de resultaten van het WoON2018<sup>3</sup>. Op basis van woonvoorkeuren per huishoudentypen van Ridderkerk en de prognose van de ontwikkeling van die huishoudens in de komende jaren is een goede indicatie verkregen van de belangrijkste opgaven voor de woningvoorraad en de nieuwbouw. Dit in de vorm van een vraag-aanbodbalans, waarin de behoefte is afgezet tegen het naar verwachting vrijkomend aanbod. De aldus uitgevoerde analyse heeft geleid tot het beeld dat er een (beperkte) behoefte is aan huurwoningen in de vrije sector en het accent vooral ligt in de koopsector. Er is een forse vraag geconstateerd naar grondgebonden woningen in diverse prijsklassen. De vraag is het sterkst in de categorie koopwoningen tot € 250.000 (prijspeil 2018), waaronder zeker ook voor starters. Maar er is ook behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment (vanaf € 350.000, prijspeil 2018). Bijvoorbeeld voor het op gang krijgen van doorstroming uit de ruimere voorraad minder dure koopwoningen. Het voorgaande is nader weergegeven in figuur 4.6.

---

<sup>3</sup> WoON: landelijk woningbehoefteonderzoek dat eens in de 3 jaar wordt uitgevoerd.

Figuur 4.6: Indicatie kwalitatieve woningbehoefte in Ridderkerk, 2020-2030 (kooprijzen x € 1000).



Op hoofdlijnen komt op grond van het voorgaande het volgende beeld naar voren:

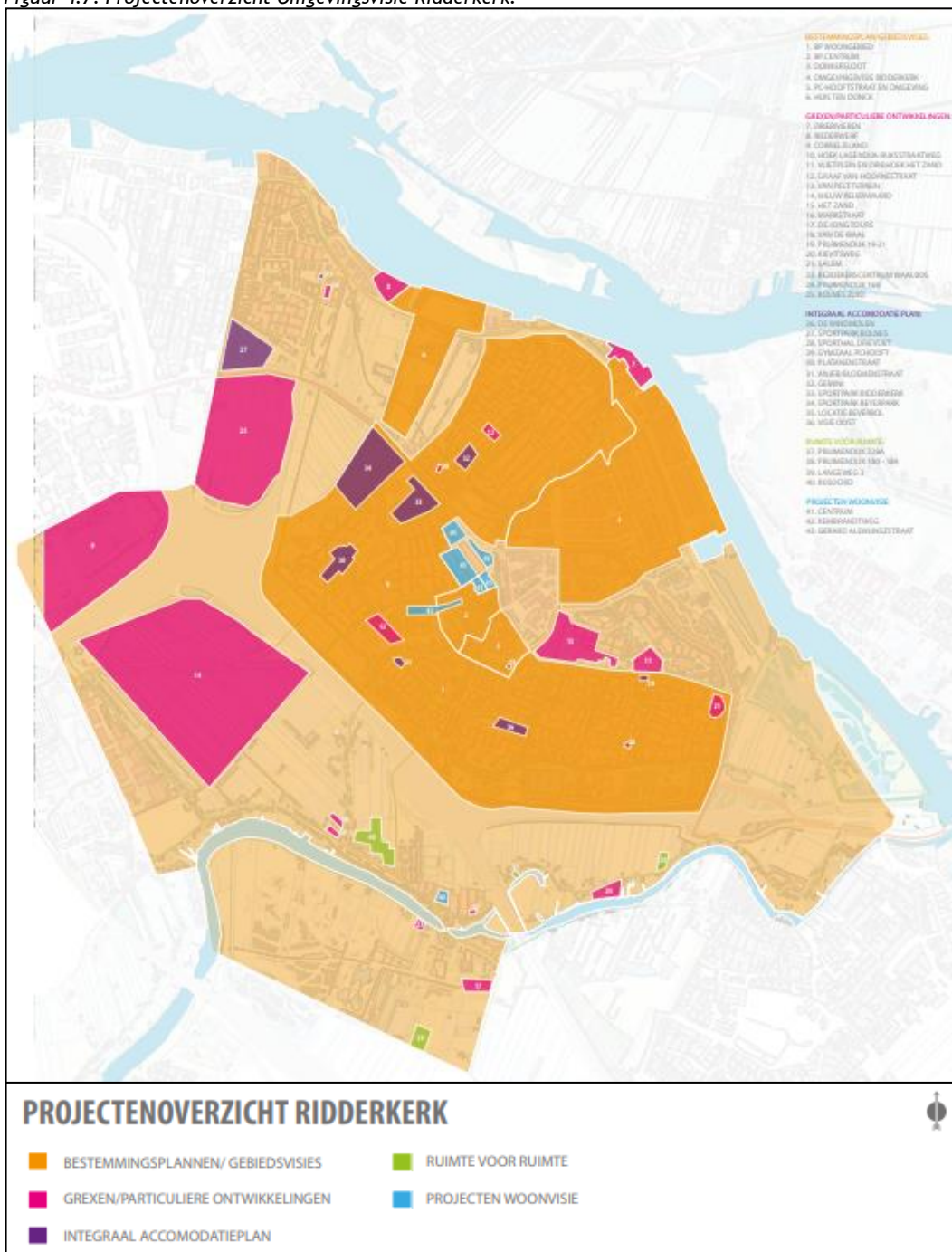
- Er lijkt geen grote uitbreidingsbehoefte in de sociale huursector te zijn.
- Ridderkerk zit ruim in de huurappartementen.
- Aan particuliere huurwoningen is beperkte behoefte in het grondgebonden segment;
- Accent ligt verder vooral in de koopsector. De vraag lijkt met name sterk te zijn in de goedkopere categorie (waaronder zeker ook voor starters), maar er is ook behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment. Dat segment komt relatief weinig voor in Ridderkerk, en kan zeker een goede strategische toevoeging zijn (ook met het oog op doorstroming uit de ruimere voorraad minder dure koopwoningen);
- Accent ligt binnen de koopsector sterk op grondgebonden woningen.

#### Planvorming Geerpolder

De situering van de beoogde 76 woningen in een woonlandschap met veel ruimte voor water en groen maakt dat de planvorming zowel kwantitatief als kwalitatief beantwoordt aan de ambities en opgaven, zoals gesteld in de Woonvisie. Getoetst aan de behoefte aan woningen voor starters en ouderen voldoet het plan aan gesteld ambities en doelstellingen van de gemeente. Van de te realiseren woningen zit 34% immers in het betaalbare segment. Daarnaast zijn er ook nog 12 rijwoningen (16%) ingebracht, die verkocht gaan worden onder de NHG-grens. Maar er is, zo blijkt uit de kwalitatieve woningbehoefte die is gemaakt voor de Woonvisie, ook behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment. De Woonvisie stelt dat dit segment relatief weinig voorkomt in Ridderkerk en kan hiermee een goede strategische toevoeging worden gecreëerd, mede met het oog op doorstroming uit de ruimere voorraad minder dure koopwoningen.

Resumerend kan worden gesteld dat het plan Geerpolder past binnen de kaders van de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026. Een bevestiging hiervan volgt uit het gegeven dat het plan tevens is opgenomen op het projectenoverzicht (zie figuur 4.7), dat gelijk met de Woonvisie door de gemeenteraad is vastgesteld, waardoor het plan onderdeel is geworden van deze visie.

Figuur 4.7: Projectenoverzicht Omgevingsvisie Ridderkerk.



**Planvorming Rijksweg locaties derden**

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming vormt geen significante strijdigheid met de gemeentelijke Woonvisie.

**Conclusie**

Zowel het plan Geerpolder-Rijsoord als de planvorming voor de locaties van derden aan de Rijksweg zijn inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het provinciale beleid.

## 5 OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Hierbij gaat het vooral om de vraag welke afstand aanvaardbaar is tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen. Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet”. Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009).

Voor het bepalen van de aan te houden afstand tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Figuur 5.1 geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Figuur 5.1: Richtafstanden versus omgevingstypen (Bron: VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’).

Milieu-categorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

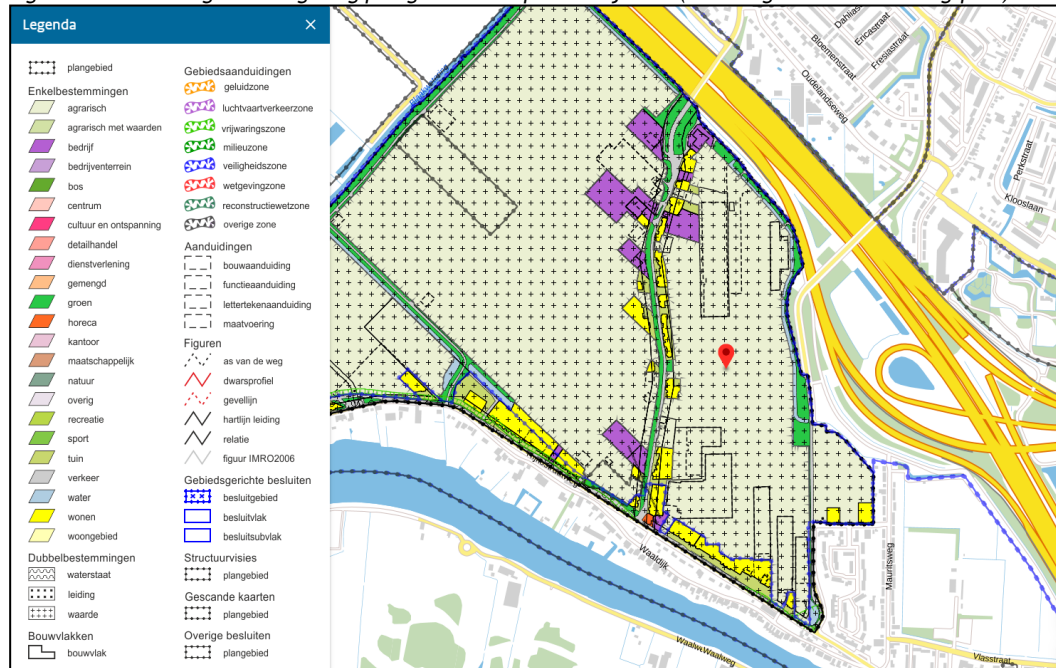
\* Omgevingstype ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’: een omgeving die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen hier vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

\* Omgevingstype ‘gemengd gebied’: gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot gemengd gebied.

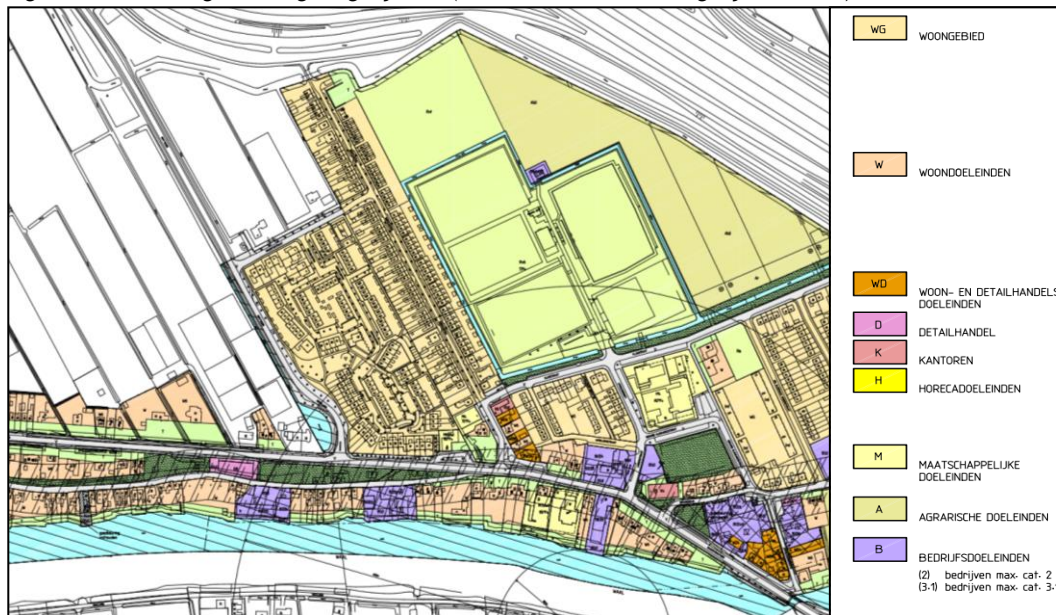
#### Planvorming Geerpolder

Het plangebied bevindt zich in een omgeving, die conform het vigerende bestemmingsplan getypeerd kan worden als ‘gemengd gebied’. De aanwezigheid van meerdere gebiedsfuncties in dit deel van de gemeente Ridderkerk is gevisualiseerd in figuur 5.2(a+b).

Figuur 5.2a: Planologische omgeving plangebied Geerpolder-Rijsoord (Bron: vigerend bestemmingsplan).



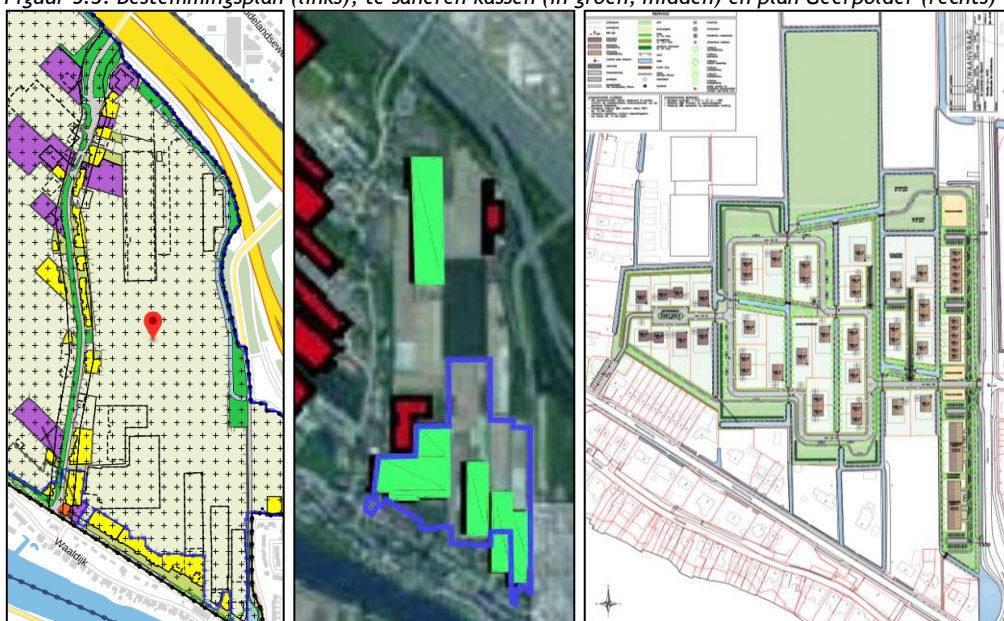
Figuur 5.2b: Planologische omgeving Rijsoord (Bron: Beheersverordening Rijsoord 2013).



Conform de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ is een glastuinbouwbedrijf een bedrijf in milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied, waarvan hier sprake is. Deze richtafstand betreft daarbij de afstand tussen de grens van het bedrijfsperceel en de gevel van nabijgelegen woningen. Op grond van bovenstaande referentiesituatie, waarin de huidige woningen direct grenzen aan percelen van zowel bestaande bedrijven als (te handhaven) kassen, kan worden gesteld dat het plan Geerpolder en daarmee de bouw van de nieuwe woningen in beginsel plaatsvindt op passende afstand van de bestaande bedrijvigheid in dit deel van Ridderkerk. Volledigheidshalve is in figuur 5.3 (onder meer) een overzicht opgenomen van de kassen, die in het kader van het plan Geerpolder worden gesaneerd. Deze kassen hebben binnen de vigerende enkelbestemming ‘Agrarisch’ de functieaanduiding ‘Glastuinbouw’. Zowel de

onderliggende enkelbestemming als de specifieke functieaanduiding komen voor de betreffende percelen te vervallen bij realisatie van het plan Geerpolder. Figuur 5.3 toont verder aan grenzend aan het plangebied Geerpolder één perceel met enkelbestemming ‘Agrarisch’ en functieaanduiding ‘Glastuinbouw’ gehandhaafd wordt. Geconstateerd kan worden dat de bedrijfsvoering van dit glastuinbouwbedrijf, met name de ontsluiting van het bijbehorende bedrijfsverkeer, georiënteerd is op de Lagendijk. Eveneens kan worden geconstateerd dat dit glastuinbouwbedrijf direct grenst aan een perceel aan de Lagendijk met een (reguliere) woonbestemming. Deze directe aansluiting van woonperceel op glastuinbouwperceel is in belangrijke mate bepalend voor de aanwezigheid van een verantwoord woon- en leefklimaat in dit deel van Ridderkerk c.q. Rijsoord. Gelet op de hier aanwezige directe aansluiting tussen woon- en glastuinbouwperceel kan worden gesteld een verantwoord woon- en leefklimaat eveneens van toepassing is op de beoogde woningen in het plan Geerpolder.

*Figuur 5.3: Bestemmingsplan (links), te saneren kassen (in groen, midden) en plan Geerpolder (rechts) .*



#### **Planvorming Rijksweg locaties derden**

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming betekent impliciet het opheffen van hier aanwezige (agrarische) bedrijfsmilieuzones en het (verder) verbeteren van het aanwezige woonklimaat in dit deel van Rijsoord.

#### **Conclusie**

Het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.2 Geluid**

Het aspect Geluid is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ten opzichte van geluidsbronnen, zoals wegverkeer, railverkeer en industrie. Aanvullend heeft de gemeente Ridderkerk het Actieplan Geluid 2019-2023 vastgesteld met daarin plandrempels en ambitiewaarden voor de geluidsbelastingen van diverse geluidbronnen binnen de gemeentegrens.

Onder bepaalde omstandigheden is het onmogelijk om onder de Wgh woningbouw te realiseren en is - gezien de uitgebreide woningopgave - de Interimwet Stad en Milieubenadering ontstaan, waarbij onder bepaalde voorwaarden van de grenswaarden uit de Wgh kan worden afgeweken.

#### Wet geluidhinder (Wgh)

In de Wgh zijn eisen opgenomen voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegen. Bij deze toetsing wordt een aftrek verrekend volgens artikel 110g Wgh. Figuur 5.4 geeft een overzicht van de Wgh-eisen. De weergegeven grenswaarden zijn inclusief aftrek artikel 110g Wgh. (tussen haakjes de waarde zonder deze aftrek).

*Figuur 5.4: Grenswaarden Wgh voor wegverkeer en nieuwe woningen met (zonder) aftrek artikel 110g Wgh.*

Bron	Voorkeurswaarde	Maximale waarde
Lokale wegen (50 km/u) - woningen in stedelijk gebied (Geerlaan/Lagendijk/Rijksstraatweg)	48 dB (53 dB)	63 dB (68 dB)
Rijkswegen - woningen in stedelijk of <u>buitenstedelijk</u> gebied	48 dB (50 dB)	53 dB (57 dB)

#### Actieplan Geluid gemeente Ridderkerk

De gemeente Ridderkerk heeft het Actieplan Geluid 2019-2023 vastgesteld. Hierin zijn plandrempels en ambitiewaarden opgenomen voor geluidsbelastingen van diverse geluidbronnen. De plandrempel voor het stedelijk wegverkeer bedraagt daarbij 63 dB  $L_{den}$  en boven een cumulatieve waarde van 65 dB  $L_{den}$  is naar het oordeel van het College van B&W sprake van een onaanvaardbare geluidsbelasting en kan geen hogere waarde worden vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeente Ridderkerk een ambitiewaarde van 59 dB  $L_{den}$  (zonder aftrek art. 110g Wgh) vanwege de rijksweg opgenomen, waarboven bij voorkeur geen nieuwe ontwikkelingen langs rijkswegen worden gerealiseerd. Dit alles om een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

#### Interimwet Stad en Milieubenadering

De Interimwet Stad en Milieubenadering brengt de realisering van ruimtelijke initiatieven op milieubelaste plekken dichterbij. Dat is mogelijk door drie sterk samenhangende stappen te doorlopen:

- *Stap-1:* het in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke planvorming integreren van milieubelangen. Het zoveel mogelijk treffen van brongerichte maatregelen.
- *Stap-2:* het optimaal benutten van de ruimte binnen bestaande regelgeving.
- *Stap-3:* het afwijken van bestaande wettelijke milieunormen voor bodem, geluid, lucht, stank en ammoniak. Dit kan alleen als met de eerste twee stappen geen doelmatig ruimtegebruik en optimale leefomgevingskwaliteit worden bereikt.

Stap 1 en 2 zijn reeds mogelijk binnen de kaders van bestaande wetgeving (Wgh) en hebben betrekking op de optimalisering van het proces van de ruimtelijke planvorming. Stap 3, het afwijken van wettelijke milieunormen, is vastgelegd in de Interimwet Stad en milieubenadering. Hiervoor moet de gemeenteraad besluiten om, voor de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een nader te definiëren projectgebied, af te wijken van de milieukwaliteitsnormen voor geluid. Dit moet dan wel in het belang zijn van zuinig en doelmatig ruimtegebruik en het bereiken van een optimale leefomgevingskwaliteit. Kort samengevat gelden voor een Stap-3 besluit de volgende inhoudsvereisten:

- De geluidsbelasting per geluidbron is hoger dan de maximaal toelaatbare waarden op grond van de Wgh.
- Er zijn geen maatregelen redelijkerwijs mogelijk om het plan inpasbaar te maken binnen de kaders van de Wgh.
- Voor het plan moeten compenserende maatregelen getroffen worden, waarbij kan worden gedacht aan de volgende vormen:



- Het realiseren van extra geluidwering van de gevel, waardoor minder geluid van buiten naar binnen komt (GA,k + 5 dB).
- Het realiseren van een hogere waarde voor de luchtgeluidsisolatie tussen aaneengesloten bouwblokken (rijwoningen en tweekappers), zodat hierdoor minder hinder van 'burengeluid' zal optreden (DnT,A,k +5 dB). Hierbij moet ook gelet worden op geluid van installaties (zoals warmtepompen en airco-units).
- Per woning moet minimaal één geluidluwe zijde gerealiseerd worden, waarbij de (cumulatieve) geluidsbelasting maximaal 53 dB Lden (zonder aftrek art. 110g) bedraagt.
- De meeste slaapkamers en een buitenruimte moeten aan deze geluidluwe zijde worden gesitueerd.

### ***Planvorming Geerpolder: realisatie nieuwe woningen***

In oktober 2022 verscheen het akoestisch onderzoek met betrekking tot het plan Geerpolder, uitgevoerd door adviesbureau DGMR. Door DGMR is onderzocht of de ontwikkeling op deze locatie mogelijk is onder de voorwaarden van de huidige wetgeving, gevormd door de Wgh en Interimwet Stad en Milieubenadering, en in lijn is met het Actieplan Geluid van de gemeente Ridderkerk. Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste resultaten van dit onderzoek, gerapporteerd in lijn met de 3 stappen van de Interimwet. De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Als bepalende geluidbronnen voor de ontwikkeling van het plan Geerpolder zijn in dit onderzoek meegenomen de rijkswegen A15/A16 en Geerlaan. De Lagendijk en Rijksweg hebben een veel lagere verkeersintensiteit of liggen op grotere afstand van het plangebied. Kort samengevat leiden genoemde wegen tot de volgende geluidsbelastingen:

- De geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg bedraagt maximaal 59 dB Lden (zonder aftrek art. 110g Wgh). Bij 18 woningen binnen het plangebied is sprake van een geluidsbelasting vanwege de Rijksweg hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Voor de overige 58 woningen in het plangebied is de geluidsbelasting maximaal 57 dB Lden (zonder aftrek). Voor deze woningen is een hogere waarde onder de Wgh vast te stellen.
- De geluidsbelasting ten gevolge van de Geerlaan bedraagt maximaal 59 dB Lden (zonder aftrek art. 110g Wgh). Hiervoor is onder de Wgh een hogere waarde van ten hoogste 54 dB<sup>4</sup> (na aftrek 5 dB art. 110g) vast te stellen.
- De geluidsbelasting ten gevolge van de Lagendijk bedraagt maximaal 43 dB Lden (zonder aftrek 5 dB art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van de Wgh wordt niet overschreden.
- De geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg bedraagt maximaal 51 dB Lden (zonder aftrek 5 dB art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van de Wgh wordt niet overschreden.

De Wgh biedt op dit moment weinig ontheffingsruimte voor het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen langs een rijksweg. De maximale ontheffingswaarde is vastgesteld op 53 dB (= 57 dB zonder aftrek art. 110g Wgh). De Interimwet Stad en Milieubenadering komt hiermee in beeld.

### ***Stap-1: zo vroeg mogelijk integreren milieubelangen en brongerichte maatregelen nemen***

De rijkswegen A15 en A16 zijn in de huidige situatie al voorzien van het geluidarme ZOAB-wegdek. Als 1<sup>e</sup> optie zou dit wegdek vervangen kunnen worden door het stillere 2-laags ZOAB, wat een geluidreductie op kan leveren van maximaal 2 dB. Hiervoor moet dit wegdek wel over een grote lengte (minimaal 1.800 meter) en de volledige rijbaanbreedte worden toegepast. Dit is echter zo'n omvangrijke maatregel dat deze niet kosteneffectief is voor deze ontwikkeling. Doordat bronmaatregelen niet mogelijk zijn is als 2<sup>e</sup> optie onderzocht of met geluidsschermen langs de rijksweg A16 de geluidsbelastingen gereduceerd kunnen worden. Langs de A16 staan al diverse (lage) geluidsschermen, waarbij geconstateerd kan worden dat er nog een gat is tussen de bestaande geluidsschermen, en dat de schermen verhoogd kunnen worden. Onderzocht is wat het effect is van een drietal schermvarianten. Dit onderzoek heeft aangetoond dat met deze schermvarianten de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen in het plan Geerpolder

<sup>4</sup> Maximale ontheffingswaarde voor een nieuwe woning langs een binnenstedelijke weg bedraagt 63 dB Lden (na aftrek).

met maximaal 3 dB kan worden gereduceerd. Twee van de drie onderzochte varianten zijn echter niet akoestisch/financieel doelmatig en vragen om een enorme investering en medewerking van Rijkswaterstaat. Bij de doelmatig gebleken schermvariant is het reducerend effect op de eerste verdieping van de nieuwe woningen echter nagenoeg nihil. Bij geen van de onderzochte schermvarianten kan echter bij alle woningen in het plan Geerpolder worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh, zodat het plan Geerpolder met deze maatregelen in akoestisch opzicht nog steeds niet volwaardig uitvoerbaar is.

Als 3<sup>e</sup> optie is onderzocht of het oorspronkelijke plan Geerpolder zodanig kan worden aangepast dat de nieuwe woningen op een grotere afstand van de rijksweg worden gerealiseerd en daardoor de geluidsbelastingen lager worden. Vanwege de grote omvang van het plangebied (circa 9 hectare) is door de initiatiefnemer gezocht naar een verdichting van het inrichtingsplan op zo groot mogelijke afstand van de rijksweg, zonder het beeld en de uitstraling van de woningen te veel te veranderen. Deze verdichting heeft geleid tot het voorliggende plan Geerpolder 2022 met een totaal kaveloppervlak voor woningbouw van circa 3 hectare. Met deze aanpassingen aan het inrichtingsplan is het gelukt de geluidsbelasting vanwege de rijksweg ter plaatse van de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 59 dB L<sub>den</sub> (zonder aftrek art. 110g Wgh) in plaats van de 62 dB L<sub>den</sub> bij het oorspronkelijke ontwerp. Een verdere verdichting/aanpassing van het plan om de geluidsbelastingen te reduceren tot maximaal 57 dB L<sub>den</sub>, zodat de woningen gerealiseerd kunnen worden binnen het regime van de Wgh, is echter niet haalbaar gebleken. Met de maximale geluidsbelasting van 59 dB L<sub>den</sub> is het plan nog steeds niet volledig uitvoerbaar onder het regime van de Wgh, maar wordt wel voldaan aan de ambitiewaarde van de gemeente.

#### Stap-2: benutten akoestische ruimte bestaande regelgeving

Mede op grond van Stap 1 kan worden gesteld dat de Wgh te weinig ontheffingsruimte biedt voor het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen binnen het plan Geerpolder langs de rijksweg. De maximale ontheffingswaarde is vastgesteld op 53 dB (= 57 dB zonder aftrek art. 110g Wgh). In het voorliggende inrichtingsplan Geerpolder 2022 bedraagt de geluidsbelasting op woningniveau maximaal 59 dB L<sub>den</sub> (zonder aftrek) en wordt de maximale ontheffingswaarde van de Wgh bij 18 van de 76 woningen niet gehaald. Stap 3 van de Interimwet Stad en Milieubenadering komt voor deze 18 woningen daarmee concreet in beeld. Voor deze 18 woningen is volgens de Interimwet Stad- en Milieubenadering een geluidluwe gevel nodig om te zorgen voor een beter woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt dan meestal de gecumuleerde geluidsbelasting (zonder aftrek) gebruikt, waarbij een waarde van 53 dB L<sub>den</sub> (zonder aftrek) als geluidluw wordt beschouwd. Bij alle 18 woningen is in dit kader sprake van minimaal één geluidluwe gevel op de begane grond (= geluidluwe buitenruimte) en is bij 11 van deze woningen de cumulatieve geluidsbelasting op de eerste verdieping 1 dB hoger dan 53 dB L<sub>den</sub>, zodat hier geen sprake is van een geluidluwe gevel. Voor de overige 58 woningen (vallend onder het regime van de Wgh) is bij nagenoeg alle woningen sprake van een geluidluwe gevel op de begane grond (= geluidluwe buitenruimte) en voor een enkele woning is de geluidsbelasting op de eerste verdieping hoger dan 53 dB L<sub>den</sub>. Tot slot toont het akoestisch onderzoek aan dat bij de twee appartementencomplexen, zonder verdere ontwerpaanpassingen, vooralsnog geen sprake is van een geluidluwe gevel. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de appartementen eenzijdig georiënteerd zijn, waardoor er geen geluidluwe gevel is.

#### Stap-3: compenserende maatregelen

Aangezien (een deel van) het project onder de Interimwet Stad- en Milieubenadering wordt uitgevoerd dient de gemeenteraad van Ridderkerk te besluiten om, voor de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen het betreffende projectgebied, af te wijken van de milieukwaliteitsnormen. Concreet zal de gemeenteraad worden voorgesteld om af te wijken van deze normen voor het aspect geluid, waarbij het gaat om de geluidwaarde van 53 dB vanwege de rijksweg A15/A16 voor in totaal 18 woningen in het plangebied Geerpolder. Voor deze 18 woningen geldt binnen het Stap-3 besluit een maximale hogere waarde vanwege de rijksweg van 59 dB (zonder aftrek art. 110g Wgh). Figuur 5.5 geeft een overzicht van de hogere waarden binnen de kaders van zowel de Wgh als het Stap-3 besluit van de Interimwet Stad en Milieubenadering. De betreffende 18 woningen zijn nader aangeduid in figuur 5.6.

Figuur 5.5: Overzicht vast te stellen hogere waarden / Stap-3 besluit (Bron: DGMR adviseurs).

Weg	Berekende geluidsbelasting in plangebied	Aantal woningen	Vast te stellen hogere waarde (Wgh)	Stap 3 besluit (Ism)
Rijksweg A16/A15	58 dB (zonder aftrek)	14	-	58 dB (zonder aftrek)
	59 dB (zonder aftrek)	4	-	59 dB (zonder aftrek)
Rijksweg A16/A15	55-57 dB (zonder aftrek)	58 (waarvan 26 appartementen)	53 dB (na aftrek)	-
Geerlaan	59 dB (zonder aftrek)	13 (appartementen)	54 dB (na aftrek)	-
	58 dB (zonder aftrek)	13 (appartementen)	53 dB (na aftrek)	-
	57 dB (zonder aftrek)	12	52 dB (na aftrek)	-

Figuur 5.6: Woningen (lichtblauw) vallend onder Stap-3 Interimwet Stad- en Milieubenadering (Bron: DGMR).



Aan het te nemen Stap-3 besluit zijn compenserende maatregelen verbonden om daarmee de woon- en leefkwaliteit in en bij woningen met een hogere geluidsbelasting dan de Wgh toestaat, te kunnen garanderen. Deze maatregelen betreffen onder meer het realiseren van een geluidluwe zijde, een geluidluwe buitenruimte en een betere luchtgeluidisolatie dan het vigerende Bouwbesluit voorschrijft. Ten aanzien van de 18 eerder genoemde woningen betreft het de volgende compenserende maatregelen:

- Elke woning zal aan de buitenzijde op de begane grond een geluidluwe zijde hebben, waar de geluidsbelasting niet hoger is dan 53 dB, gebaseerd op de cumulatieve geluidsbelasting (zonder aftrek).
- Ter compensatie van de verhoogde belasting op de gevel wordt, voor de achttien woningen onder de Interimwet Stad- en Milieubenadering, ingezet op een verbetering van de geluidwering van de gevel. Hierbij zal gestreefd worden, indien redelijkerwijs mogelijk, naar een karakteristieke geluidwering (GA,k) van de cumulatieve geluidsbelasting - 28 dB (dit is 5 dB strenger dan de eis uit het Bouwbesluit), met een minimum van 20 dB.
- Ter compensatie van de verhoogde belasting op de gevel wordt, voor de achttien woningen onder de Interimwet Stad- en Milieubenadering, ingezet op een verbetering van de

luchtgeluidisolatie tussen de woningen. Hierbij zal gestreefd worden, indien redelijkerwijs mogelijk, naar een luchtgeluidisolatie (DnT,A,k) van maximaal 57 dB (dit is 5 dB strenger dan de eis uit het Bouwbesluit), met een minimum van 52 dB.

- Het openen van ramen of deuren voor het binnenhalen van verse lucht of het veranderen van het thermisch comfort (bijvoorbeeld koelen) kan leiden tot geluidhinder. Het ontwerp van de woningen is dusdanig (mede ook vanwege de BENG-eisen) dat gekozen wordt voor een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem en koeling. Hierdoor is er geen noodzaak om ramen of deuren te openen voor het beïnvloeden van de ventilatie of temperatuur. Het openen van ramen of deuren is slechts bedoeld als spuivoorziening.

### Resumé en conclusie

Bij de ontwikkeling van het plan Geerpolder heeft het streven naar een zo optimaal mogelijke leefomgevingskwaliteit vanaf het begin voorop gestaan. Om een zo acceptabel mogelijk geluidklimaat te realiseren was het daarbij nodig om het plan in de loop der tijd aan te passen. Zo zijn de uitlopers in noordelijke richting geschrapt en heeft er een verdichting plaatsgevonden in het zuidelijke, minder geluidbelaste deel van het plangebied. Hierdoor is het gelukt om niet alleen te voldoen aan de plandrempels uit het Actieplan Geluid, maar ook aan de ambitiewaarde van de gemeente van 59 dB L<sub>den</sub>. Aanvullend hierop worden in het kader van het Stap 3-besluit compenserende maatregelen getroffen. De betreffende woningen worden voorzien van een extra goede akoestische kwaliteit binnenshuis. Door de realisatie van groen- en bosstroken, herstel van watergangen en verweving met het landschap worden er ook voldoende niet-akoestische maatregelen getroffen zodat er, ondanks het geluid vanaf de snelweg, sprake is van een prettig woonmilieu. Al doende wordt door het Stap-3 besluit geborgd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### **Planvorming Geerpolder: reconstructie kruisingen**

In september 2022 is door DGMR-adviseurs akoestisch onderzoek uitgevoerd, afgestemd op de nieuwe te realiseren aansluitingen vanuit het plan Geerpolder op bestaande wegen. Concreet zal voor de ontsluiting van het beoogde woonlandschap de kruising Geerlaan-Mauritsstraat worden aangepast en worden aan de zuidwestzijde van het plan parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan de inrit wordt aangesloten op de Rijksstraatweg. Het navolgende vormt een resumé van de belangrijkste resultaten van dit akoestisch onderzoek. De volledige rapportage is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

#### *Kruising Geerlaan*

Voor het plan Geerpolder wordt een ontsluiting op de Geerlaan ter hoogte van de kruising met de Mauritsstraat gerealiseerd. Hiervoor wordt de bestaande kruising aangepast, waarbij de rijlijnen/rijstroken van de Geerlaan worden verlegd. Uit het akoestisch onderzoek naar deze fysieke wijziging van de Geerlaan is gebleken dat hier, ten aanzien van de binnen de geluidzone gelegen woningen, geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh. In het kader van het Actieplan Geluid van de gemeente Ridderkerk zal de Geerlaan vanaf 2024 voorzien worden van geluidsreducerend asfalt. Voor de onderzochte woningen betekent dit dat in de toekomstige situatie (2032) de geluidssituatie als gevolg van de Geerlaan met 2 dB of meer zal verbeteren.

#### *Inrit Rijksstraatweg*

Voor de bewoners van het plan Geerpolder Rijsoord worden aan de Rijksstraatweg, ter plaatse van een huidige bedrijfsparkeerplaats, parkeerplaatsen gerealiseerd met inbegrip van een ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer en hulpverlenende diensten. Er vindt géén fysieke wijziging aan de Rijksstraatweg ter plaatse van dit onderdeel van de planvorming plaats. Op grond van het aantal reeds beschikbare parkeerplaatsen is er geen relevante toename van verkeer op de Rijksstraatweg te verwachten. De transformatie naar parkeren voor bewoners, waarbij de fysieke ligging van de huidige inrit niet wijzigt, is geen reconstructie in de zin van de Wgh. De geluidssituatie ter plaatse van de woningen aan de Rijksstraatweg verandert door de realisatie van dit planonderdeel niet.

### ***Planvorming Rijksstraatweg locaties derden***

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming betekent impliciet het opheffen van hier aanwezige (agrarische) geluidzones en het (verder) verbeteren van het aanwezige woonklimaat in dit deel van Rijsoord

### ***Conclusie***

Met inachtnaam van 'Stap 3' Interimwet Stad en Milieubenadering vormt het aspect 'Geluid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen, zoals fijn stof en stikstofoxiden, in de buitenlucht. Kort samengevat hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

### ***Huidige luchtkwaliteit***

Om inzicht te krijgen in de heersende luchtkwaliteit zijn met name stikstofoxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof belangrijke componenten. De twee belangrijkste 'maten' voor fijnstof zijn PM<sub>10</sub> (Particulate Matter, met een grootte tot 10 micrometer) en PM<sub>2,5</sub> (fijnstof met een grootte tot maximaal 2,5 micrometer). PM<sub>2,5</sub> is daarmee een deel uit de fractie PM<sub>10</sub>. De concentraties PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> hangen sterk met elkaar samen. In de praktijk blijkt dan ook dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook de grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> wordt nageleefd. Bij het bepalen van de luchtkwaliteit zijn voor de genoemde componenten de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO<sub>2</sub>: 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM<sub>10</sub>: 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde.
- PM<sub>2.5</sub>: 25 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde (sinds 2015).

### ***Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)***

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen de gestelde kaders is toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. Ter indicatie: in relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

### ***Planvorming Geerpolder***

#### ***Huidige luchtkwaliteit***

Om nader inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving van het ministerie van IenW, opgesteld in samenwerking met RIVM, Rijkswaterstaat, provincies en gemeenten. Op grond van deze Atlas kunnen met betrekking tot het plangebied de volgende jaargemiddelde concentraties over 2020 worden vermeld:

- NO<sub>2</sub>: 17-18 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>10</sub>: 15-16 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>2.5</sub>: 8-9 µg/m<sup>3</sup>

Uit bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd dat de concentraties van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub> (ruim) onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed te noemen. Het is niet aannemelijk te veronderstellen dat de planvorming, mede gezien het voormalige gebruik op deze locatie, zal leiden tot een overschrijding van de grenswaarden van deze (meest) bepalende luchtkwaliteitscomponenten.

**Besluit 'Niet In Betekende Mate bijdrage' (NIBM)**

Om de bijdrage van ruimtelijke plannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van IenM in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Om de mogelijke impact van het plan Geerpolder op de luchtkwaliteit te bepalen is deze NIBM-tool toegepast (zie figuur 5.7). Conform de kengetallen van het CROW wordt hierbij uitgegaan van een verkeersgeneratie, met maxima (worst-case) variërend van 6,0 tot 8,6 verkeersbewegingen per woning per dag.

*Figuur 5.7: Worst-case berekening bijdrage extra verkeer ten gevolge van plan Geerpolder op luchtkwaliteit.*

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		577
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,31
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Bron: NIBM-tool 2022.

Bovenstaande berekening bevestigt dat het plan Geerpolder een NIBM-ontwikkeling is.

***Planvorming Rijksstraatweg locaties derden***

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming heeft geen significante impact op de luchtkwaliteit in dit deel van Rijsoord

***Conclusie***

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

**5.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Het gaat daarbij om risico's als gevolg van werken met gevaarlijke stoffen, de opslag en het transport ervan over weg, water en spoor en door ondergrondse buisleidingen. Risico's waar personen aan

blootgesteld worden zonder dat zij deel zijn van de activiteiten die deze risico's veroorzaken. Het EV-beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare bestemmingen (zoals woningen) activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Bij deze afwegingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het persoons- c.q. plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

***Plaatsgebonden risico (PR)***

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

***Groepsrisico (GR)***

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit. Het GR drukt daarmee de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

De gemeente Ridderkerk heeft in november 2011 de Visie Externe Veiligheid (hierna: EV-Visie) vastgesteld, waarmee zij inzet op een duurzame en zo veilig mogelijke ontwikkeling van Ridderkerk. Met deze EV-Visie wil het gemeentebestuur ervoor zorgen dat de gemeente veiliger wordt, door de risico's te verkleinen en te beheersen. Het plaatsgebonden risico is hierbij een harde grenswaarde en is het groepsrisico aan de orde om het gemeentebestuur te laten bepalen welke risico's zij nog aanvaardbaar vindt. Het gemeentebestuur heeft namelijk een wettelijke verantwoordingsplicht bij toename van het groepsrisico door een toename van personendichtheid of externe veiligheidsbronnen. De Visie richt zich dan ook voornamelijk op de uitwerking van deze kaders voor het groepsrisico.

Binnen de EV-Visie hanteert de gemeente Ridderkerk de volgende ambities ten aanzien van externe veiligheid:

1. Ridderkerk is en blijft zo veilig mogelijk voor risico's van gevaarlijke stoffen. Deze ambitie wordt als volgt bereikt:
  - a. Waar mogelijk het advies van de VRR opvolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.
  - b. Als dit niet mogelijk is dan wordt de MAL Groepsrisico toegepast (zie tekstkader)

***MAL Groepsrisico***

De MAL Groepsrisico is het digitale beleidsinstrument waarmee een bewuste bestuurlijke verantwoording van het groepsrisico kan worden gemaakt. Het instrument ondersteunt bij de voorbereiding voor de besluitvorming over de vestiging of uitbreiding van risicovolle bedrijven, ruimtelijke ontwikkelingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij de bestuurlijke afweging van het groepsrisico gaat het om het evenwicht tussen de omgevingsfactoren economie, maatschappij en hulpvraag. Om die reden is een genuanceerde kijk op het groepsrisico nodig. De Mal Groepsrisico maakt het mogelijk om het groepsrisico af te wegen tegen de maatschappelijke kosten en baten van een risicovolle activiteit.

2. Nieuwe risicobronnen worden in principe geweerd uit de gemeente, uitgezonderd op bedrijventerreinen, mits aan concrete voorwaarden wordt voldaan.
3. Streven naar uitplaatsing van de risicobronnen uit de woonomgeving (tankstations).
4. De gemeente brengt de beheersbaarheid op orde (inzet hulpdiensten, bereikbaarheid e.d.).

5. Aanpassen route gevaarlijke stoffen als ruimtelijke ontwikkelingen daar aanleiding toe geven.
6. Voor risicocommunicatie wordt aangesloten bij de landelijke overheids campagnes.

Voor nieuwe ontwikkelingen strekt het tot de aanbeveling om de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) in de voorbereidingsfase te betrekken om eventuele risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen.

#### *Verantwoording groepsrisico*

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarmee bijvoorbeeld de bouw van woningen mogelijk wordt gemaakt, wordt tevens het groepsrisico in het EV-invloedsgebied van (in dit geval) de beoogde woningen verantwoord. De landelijke wet- en regelgeving hanteert hierbij een onderverdeling van situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een 'beperkte verantwoording' kan worden volstaan.

Een volledige verantwoording kan achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- Indien het ruimtelijk besluit betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone (in geval van toxische stoffen tussen de 1% letaliteitszone en de afstand waarop het plaatsgebonden risico gelijk is aan  $10^{-8}$ ).
- Als het groepsrisico onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde blijft.
- Als het groepsrisico minder dan 10% toeneemt.
- De oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

#### ***Invloedsgebied***

Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied waarvoor verantwoording moet worden afgelegd bij een besluit dat onder het Bevi/Btev valt. Het invloedsgebied is de grootste 1%-letaliteitsafstand van een scenario van een bedrijf. Veelal komt dit scenario voor bij het weertype F1,5 (stabiel weer, windsnelheid 1,5 m/s).

#### ***1% Letaliteitsafstand***

Afstand waarbij 1 % van de onbeschermd aanwezige personen komt te overlijden bij het optreden van een scenario.

#### ***100% Letaliteitsafstand***

Afstand waarbij 100 % van de onbeschermd aanwezige personen komt te overlijden bij het optreden van een scenario.

In een beperkte verantwoording van het groepsrisico dienen de volgende zaken aan de orde te komen:

- De personendichtheid in het invloedsgebied.
- De hoogte van het groepsrisico.
- De bestrijdbaarheid.
- De zelfredzaamheid.

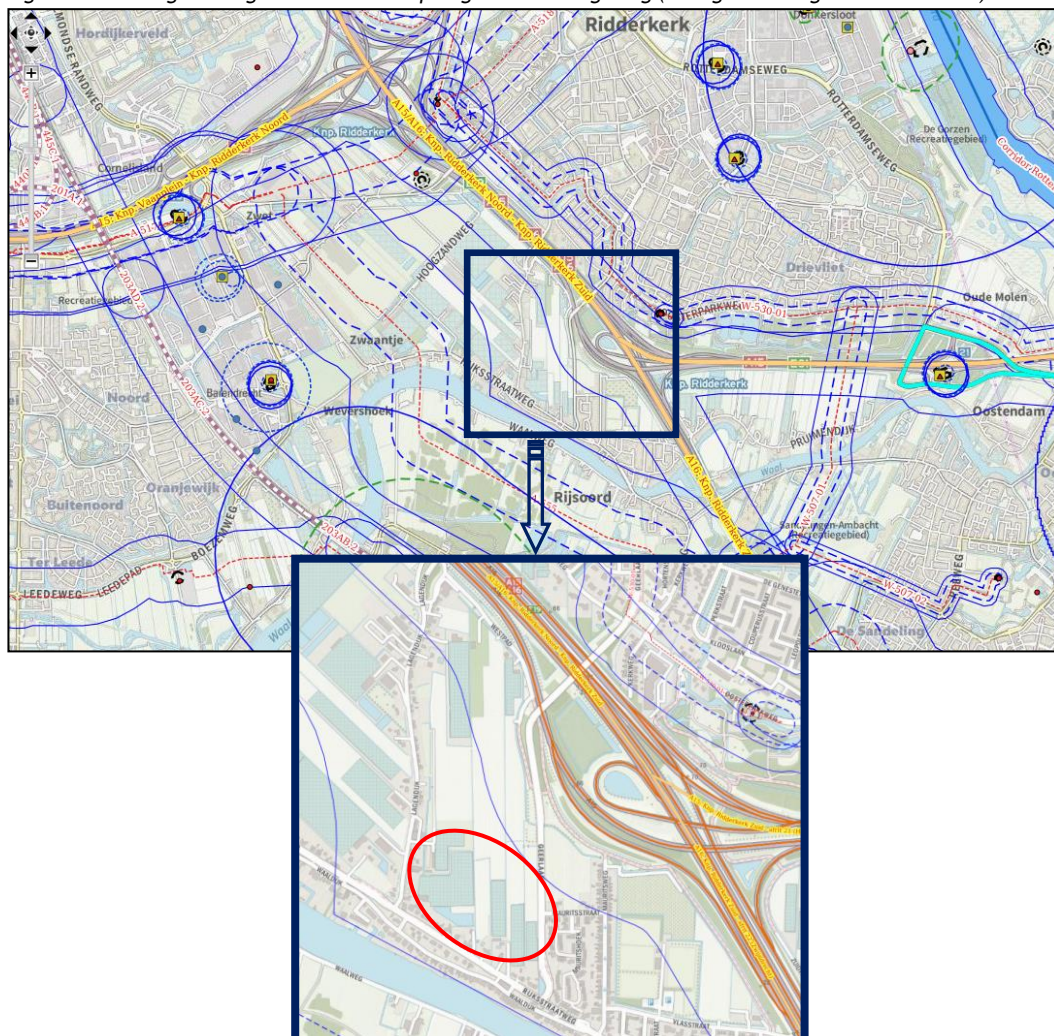
Ten aanzien van de inzet van hulpdiensten kan in algemene zin worden gesteld dat binnen de gemeente Ridderkerk deze diensten binnen de gestelde tijd op de plaats van het incident kunnen zijn. De brandweer kan overal binnen de gemeente binnen de wettelijk gestelde termijnen aanwezig zijn.

#### ***Planvorming Geerpolder***

Op grond van de algemene door gemeenten gehanteerde Signaleringskaart EV kan worden geconstateerd dat de noordelijk gelegen woningen binnen het plangebied grenzen aan het invloedsgebied van de Rijksweg A15/A16. Meer concreet betreft het hier de 200 meter zone 'Basisnetroute weg' (indicatief). Deze zone is door de Rijksoverheid ingesteld om de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen te garanderen. De beoogde woningen bevinden zich (ruim) buiten de 1% letaalszone (indicatief) langs de Aardgasleiding (A-555), verderop gelegen aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Voornoemde zones zijn weergegeven in figuur 5.8.



Figuur 5.8: EV-Signaleringskaart: uitsnede plangebied en omgeving (beoogde woningen in rode cirkel).



Aan haar EV-Visie heeft de gemeente Ridderkerk een bijlage verbonden, met daarin een overzicht van alle risicobronnen en bijbehorende risico's. Ten aanzien van het EV-aspect 'Transport over de weg' wordt hierin vastgesteld dat het groepsrisico van (onder meer) de Rijkswegen A15 en A16) ruim onder de oriënterende waarde blijft. Volledigheidshalve kan worden gesteld dat binnen het plan Geerpolder voorzien is in een ruim opgezette wegenstructuur met een specifieke ontsluiting voor nooddiensten aan de zuidzijde van het plangebied (aansluiting op de Rijksweg).

Op grond van het bovenstaande kan worden gesteld dat er geen GR-knelpunten zijn voorzien bij de realisatie van het plan Geerpolder en dat nader EV-onderzoek niet nodig wordt geacht.

#### **Planvorming Rijksweg locaties derden**

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eventueel op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming heeft geen significante impact op het aspect Externe Veiligheid in dit deel van Rijsoord.

#### **Conclusie**

Het aspect 'Externe Veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.5 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

### *Planvorming Geerpolder*

In november 2019 heeft Arnicon een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van een bodemverontreiniging die een belemmering vormt voor het plan Geerpolder. Het onderzoek heeft geleid tot de volgende bevindingen:

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de bovengrond, verspreid over de locatie licht verhoogde gehalten diverse zware metalen, PAK, bestrijdingsmiddelen en plaatselijk PCB bevat. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten nikkel en kobalt gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten barium en naftaleen gemeten. In de grond is (zowel tijdens het veldwerk als) bij laboratoriumonderzoek geen asbest aangetoond. Bij toetsing aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit is de bovengrond op meerdere (deel)percelen toepasbaar als klasse 'industrie'. Plaatselijk is de bovengrond 'niet toepasbaar'. De bovengrond alsmede de ondergrond van een aantal (deel)percelen is 'altijd toepasbaar'. Mede ten behoeve van de benodigde Omgevingsvergunningen ter realisatie van het plan Geerpolder vindt nader onderzoek teneinde meer zicht te krijgen over de toepasbaarheid van de eerder onderzochte bodemlagen.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen niet nodig is en dat de locatie geschikt wordt geacht voor de beoogde bestemming. De volledige rapportage van Arnicon is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

### *Planvorming Rijksstraatweg locaties derden*

Ten behoeve van de functionele omzetting van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar reguliere woonbestemming is getoetst op een eventuele impact op de aanwezige bodemkwaliteit. De resultaten voor de verschillende locaties zijn als volgt:

#### *Planlocatie Rijksstraatweg 52-54*

Op basis van beschikbare informatie is de locatie vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging beschouwd als onverdacht voor bodemverontreiniging boven het in de bodemkwaliteitskaart vastgelegde achtergrondniveau (licht verontreinigd met zware metalen en/of PAK). De locatie wordt als niet-asbestverdacht aangemerkt. Aansluitend wordt op basis van het uitgevoerde historische onderzoek geconcludeerd dat er geen reden is op de onderzoekslocatie een bodemverontreiniging te verwachten.

#### *Planlocatie Rijksstraatweg 60*

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdacht' voor bodemverontreiniging in de bovengrond wordt bevestigd. Voor verontreiniging in de ondergrond dient de hypothese 'onverdacht' te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreiniging met diverse zware metalen en PAK. Deze verontreiniging geeft geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. Kort samengevat wordt de locatie geschikt geacht voor de beoogde bestemming. Er is bij ongewijzigd gebruik van de locatie geen aanleiding om maatregelen te treffen.

#### *Planlocatie Rijksstraatweg 100*

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese 'verdacht' voor de algehele locatie voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Dit naar aanleiding van de licht verhoogde gehalten zware metalen, minerale olie, PCB en PAK. Deze verontreiniging geeft geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. Aansluitend wordt op basis van de onderzoeksresultaten geconcludeerd, dat de hypothese 'verdacht' ter plaatse van de noordwestelijke grens voor bodemverontreiniging met vluchtige aromaten dient te worden verworpen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming.

De volledige rapportages van Arnicon met betrekking tot de separate planlocaties zijn als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

#### **Conclusie**

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.6 Water**

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van een plangebied en zijn omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om aan te geven óf en in welke mate deze ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden -> bergen -> afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

#### *Watertoets*

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer en ruimtelijke plannen. De watertoets is vooral van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem. Hierdoor wordt het oppervlaktewatersysteem meer belast. Om deze belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht. Het Waterschap Hollandse Delta heeft in dit kader bepaald dat de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding binnen haar beheersgebied, waaronder Ridderkerk, moet worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening. Het waterschap heeft in haar 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' echter opgenomen dat in sommige gevallen de eis tot volledige compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename van maximaal 500 m<sup>2</sup> in stedelijk

gebied en 1.500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet worden gecompenseerd.

#### ***Planvorming Geerpolder***

Het plan Geerpolder brengt een afname van het verhard oppervlak met zich mee, naast de uitbreiding van de (open) waterstructuur. Het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in de huidige situatie bedraagt circa 28.700 m<sup>2</sup>. In de beoogd toekomstige situatie bedraagt dit oppervlak circa 13.000 m<sup>2</sup>, minder dan de helft derhalve. Aansluitend zal het hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater (sloten) worden geloosd. Mede gezien de hoeveelheid opgenomen groen en water in het plan Geerpolder kan worden gesteld dat het aspect waterhuishouding op afdoende wijze is meegenomen in de planvorming en is er geen (extra) watercompensatie nodig.

#### ***Planvorming Rijksstraatweg locaties derden***

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming heeft geen significante impact op het aspect Water in dit deel van Rijsoord.

#### ***Conclusie***

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.7 Archeologie**

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan. Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

#### ***Planvorming Geerpolder***

Binnen het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied Geerpolder Rijsoord als dubbelbestemming de 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. Dit betekent dat de betreffende gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de hierin te verwachten archeologische waarden. Deze dubbelbestemming brengt met zich mee dat voorafgaand aan de bouw van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport moet worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Vanuit deze achtergrond is door Hamaland Advies binnen het plangebied, conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Archeologie uitgevoerd, waarvan de rapportage verscheen in december 2019. Het navolgende vormt een weergave van het selectieadvies en het voorgestelde selectieadvies uit deze onderzoeken. De volledige rapportage van Hamaland Advies is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Op grond van het archeologisch onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied waarschijnlijk te nat en te dynamisch was voor bewoning in het verleden. Een uitzondering vormt de top van het veen, waarvan de top in ongeveer de helft van het onderzoeksgebied veraard is en daardoor in potentie bewoonbaar was. Het hoogste voorkomen van het veraarde veenpakket in het plangebied bedraagt 75 cm-mv (1,81 m-NAP). Aanbevolen wordt dan ook om het plangebied tot een diepte van 75 cm-mv (1,81 m-NAP, het hoogste voorkomen van de veraarde top van het Hollandveen) vrij te geven (geen vervolgonderzoek). Bij diepere bodemingrepen kunnen in de veraarde top van het Hollandveen in theorie sporen van ‘kortstondige’ bewoning uit de periode van de IJzertijd, de Romeins Tijd en de Vroege Middeleeuwen verstoord worden. Vooralsnog zijn hiervoor geen aanwijzingen aangetroffen tijdens het verkennend booronderzoek, bijvoorbeeld in de vorm van archeologisch materiaal of een ‘vuile laag’, maar deze kunnen op voorhand ook niet volledig uitgesloten worden.

#### Advies Archeologie Rotterdam/BOOR

Op 5 maart 2020 verscheen de rapportage van het archeologisch onderzoek, waarna deze ter beoordeling is voorgelegd aan Archeologie Rotterdam/BOOR. Archeologie Rotterdam/BOOR adviseerde op 2 april 2020 de gemeente Ridderkerk om het rapport goed te keuren met inachtnaam van het volgende beleidsadvies.

#### *Beleidsadvies*

Op basis van de rapportage d.d. 5 maart 2020 is er in het plangebied sprake van een archeologische verwachting. Afhankelijk van het definitieve ontwerp van de nieuwbouw c.q. inrichtingsplan zullen eventueel aanwezige archeologische resten verstoord kunnen worden. Archeologie Rotterdam adviseert in geval van bodemingrepen dieper dan 75 cm onder maaiveld tot het uitvoeren van een karterend booronderzoek. De scope van een dergelijk onderzoek kan met behulp van de definitieve ontwerptekeningen op maat worden gemaakt. Op basis van de resultaten van het karterend onderzoek kan worden beoordeeld of de verstoring die de nieuwbouw zal veroorzaken acceptabel is of dat er toch aanvullend onderzoek in de vorm van bijvoorbeeld een proefsleuf nodig is.

Het voorgaande laat onverlet dat de archeologische bescherming van het plangebied nog steeds geregeld is via de vigerende dubbelbestemming.

#### **Planvorming Rijksstraatweg locaties derden**

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming heeft geen significante impact op het aspect Archeologie in dit deel van Rijsoord.

#### **Conclusie**

Het aspect ‘Archeologie’ vormt vooralsnog geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.8 Ecologie**

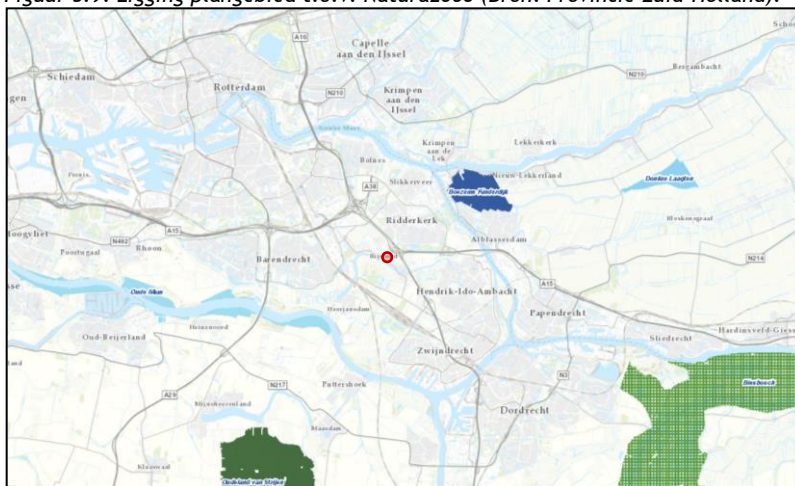
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrictlijn) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrictlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

### **Planvorming Geerpolder**

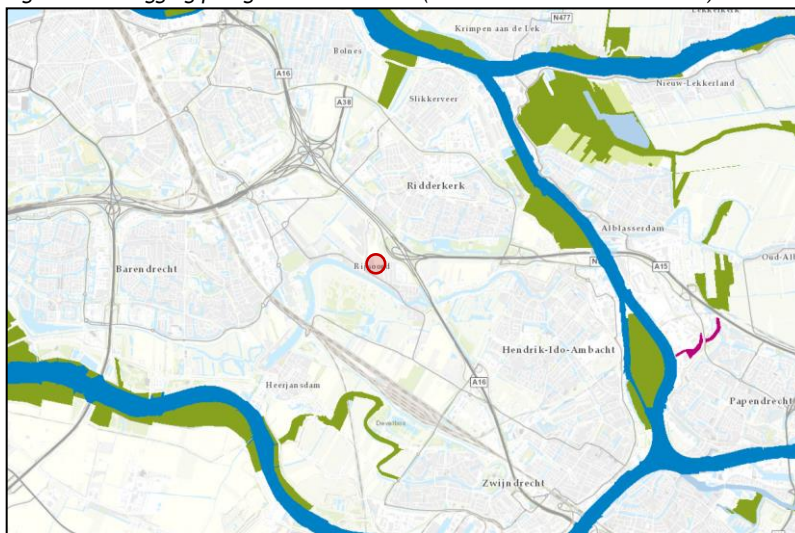
#### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied is gelegen op ruime afstand van een Natura2000-gebied en grenst niet aan het NNN. Er zal daarmee geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) plaatsvinden op soorten die voor omliggende natuurgebieden zijn aangewezen. De meest nabij gelegen Natura2000-gebieden zijn 'Boezems Kinderdijk' en 'Oude Maas', beide gelegen op circa 3,6 kilometer van het plangebied (zie figuur 5.9). De meest nabijgelegen NNN-gebieden bevinden zich op circa 2,8 kilometer ten noorden en ten oosten van het plangebied (zie figuur 5.10).

**Figuur 5.9: Ligging plangebied t.o.v. Natura2000 (Bron: Provincie Zuid-Holland).**



**Figuur 5.10: Ligging plangebied t.o.v. NNN (Bron: Provincie Zuid-Holland).**



#### **Natura2000 versus stikstofdepositie**

In 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder (recreatie)woningbouw, die kunnen

leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de 'passende beoordeling') van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

Op 9 oktober 2019 verscheen vanuit BIJ12, de uitvoeringsorganisatie voor de 12 provincies, de publicatie dat nieuwe beleidsregels zijn vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wnb. Concreet kunnen er vanaf 11 oktober 2019 weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging en in veel gevallen feitelijk tot een daling van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het PAS nu van tevoren moet worden aangetoond dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen. Samengevat betekent dat (onder meer) dat initiatiefnemers, die aan kunnen tonen dat hun projecten per saldo geen stikstof uitstoten of aan kunnen tonen dat deze geen significante effecten op Natura 2000-gebieden hebben, weer vergund kunnen worden.

Tot slot is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer 3 resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura-2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft onder meer de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering maakte een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. De vrijstelling gold voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de zaak Porthos echter de partiële vrijstelling van tafel geveegd. Dit betekent dat bij het maken van een stikstofberekening (AERIUS) voor de gebruiksfase van projecten, tevens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten meegenomen zullen moeten worden.

#### *AERIUS Calculator*

Om voor afzonderlijke projecten het effect op Natura 2000-gebieden aan te tonen is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Het rekeninstrument AERIUS Calculator berekent zowel de stikstof- als ammoniakdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden. Met het rekeninstrument kan de uitstoot van stikstof/ammoniak en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. De uitkomst van de berekening geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft stikstof en ammoniak.

Op 21 februari 2023 heeft Ad Fontem BV aan de hand van de actuele AERIUS Calculator versie 2022 de AERIUS-berekening uitgevoerd voor het project Geerpolder. Hoewel er NOx en NH3 vrijkomt als gevolg de beoogde ontwikkeling, is door uitvoering van deze berekening aangetoond dat dit niet leidt tot een meetbare depositie van NOx of NH3 in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. In de aanleg- en gebruiksfase ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NOx of NH3 plaats in Natura 2000-gebieden. Het project leidt derhalve niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De AERIUS-rapportage is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

#### Soortenbescherming: quickscan Flora & Fauna

Ten aanzien van het deelaspect 'soortenbescherming' heeft het ecologisch adviesbureau EcoTierra in mei 2018 en maart 2019 een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd<sup>5</sup>, waarbij met name is gekeken naar (potentieel) aanwezige beschermde soorten. De quickscan heeft aangetoond dat er binnen het plangebied geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten voorkomen. Er hoeft geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden. Een ontheffing op grond van de Wnb is daarmee niet noodzakelijk. De rapportages van de quickscans Flora & Fauna uit 2018 en 2019 zijn als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

#### **Planvorming Rijksstraatweg locaties derden**

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming heeft geen significante impact op het aspect Ecologie in dit deel van Rijsoord.

#### **Conclusie**

Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.9 Milieueffectrapportage (m.e.r.)**

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.- (beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Woningbouw is in het Besluit m.e.r. gekoppeld aan de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan de drempelwaarde (kolom 2), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

---

<sup>5</sup> Doorgaans is een quickscan flora en fauna 3 jaar geldig, mits het plangebied niet ingrijpend is veranderd of het gebruik ervan drastisch gewijzigd. Voor het plangebied Geerpolder is dat niet het geval en zijn de gegevens uit de quickscans nog steeds bruikbaar.



- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

#### ***Planvorming Geerpolder***

Het plan Geerpolder kan worden gezien als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. De hierbij van toepassing zijnde aspecten komen inhoudelijk aan bod in voorliggende Toelichting.

#### ***Planvorming Rijksstraatweg locaties derden***

Het functioneel omzetten van bestaande bedrijfswoningen dan wel een reeds aanwezige plattelandswoning, een en ander met inbegrip van de eveneens op de afzonderlijke locaties aanwezige bijgebouwen, van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming vormt geen m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit.

#### ***Conclusie***

Voorliggende Toelichting van de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' geeft inhoudelijk invulling aan de aspecten, van belang bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling van het plan Geerpolder. Deze Toelichting zal in relatie tot de (separate) m.e.r.-besluitvorming tevens worden gekoppeld aan een Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.

## 6 JURIDISCHE TOELICHTING

### 6.1 Planopzet en systematiek

De beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

### 6.2 Toelichting op de regels

#### **Opbouw**

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

#### **Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

##### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### **Bestemmingsregels**

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

##### *Bestemmingsomschrijving:*

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

##### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar aanduidingen op de verbeelding (plankaart).

##### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige

gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies.

### **Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelregel*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengeblevener terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen.

#### *Algemene gebruiksregels*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Overige regels*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaier en wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

#### *Slotregel*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### **Bestemmingen**

#### *Agrarisch*

Gronden met als bestemming 'Agrarisch' mogen worden gebruikt voor grondgebonden veehouderij en akker- en volleggronstuinbouw. Gebouwen zijn niet toegestaan. Middels een omgevingsvergunning is het mogelijk hiervan af te wijken en een schuilstal te realiseren voor het hobbymatig houden van dieren. Tot slot zijn er regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *Groen*

Kenmerkende groenstroken binnen het plangebied zijn bestemd met de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn beplanting, voet- en fietspaden, in- en uitritten naar aangrenzende percelen, speelvoorzieningen en (ondergrondse) voorzieningen voor afvalinzameling toegestaan.

### *Tuin*

Op de gronden waar erfbebouwing niet is toegestaan, om daarmee de openheid te behouden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze bestemming is toegekend aan gronden die gebruikt worden als tuin bij de aangrenzende woonbestemming. De gewenste ruimtelijke kwaliteit is in dit kader nader aangeduid in het Beeldkwaliteitsplan en de betreffende Kavelpaspoorten, welke tevens onderdeel vormen van de regels van dit bestemmingsplan. Binnen dit alles zijn erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

### *Verkeer*

De wegen inclusief bijbehorende voet- en fietspaden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Tevens is de bestemming bedoeld voor parkeervoorzieningen, bermen, geluidswerende voorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, afvalinzameling, kunstuitingen, groen en water.

### *Water*

De watergangen inclusief de bijbehorende oevers zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan van de bestemming, zoals keermuren en duikers zijn toegestaan.

### *Wonen*

De toekomstige woningen zijn bestemd tot 'Wonen'. Naast de functie wonen zijn de gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven. De regels voor 'Wonen' bevatten bepalingen die de maatvoering en de situering van de woningen bepalen en die de hoeveelheid woningen binnen het bestemmingsvlak beperkt. Daarnaast is er voor de vrijstaande woningen een maximale inhoudsmaat opgenomen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tot slot is vanwege de hoge geluidbelasting op enkele woningen bepaling opgenomen die borgt dat de 2<sup>de</sup> verdieping niet voor woondoeleinden wordt gebruikt.

### *Wonen - 1*

De (bestaande) vrijstaande woningen zijn bestemd als 'Wonen-1'. Hiervoor geldt een maximale inhoudsmaat van 650 m<sup>3</sup>. Binnen deze bestemming is een getrapte regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opgenomen, afhankelijk van de oppervlakte van het zij- en achtererf. Tevens is in beide bestemmingen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven, waarbij maximaal 70 m<sup>2</sup> ten dienste hiervan mag worden gebruikt.

### *Waarde - Archeologie 4*

Ter bescherming van de archeologische waarden die mogelijk in het gebied voorkomen, is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, afgestemd op het gemeentelijk archeologiebeleid. Voor deze gronden geldt dat bouwen en een aantal genoemde werken en werkzaamheden, waarbij archeologische waarden in het geding kunnen zijn, slechts mogelijk zijn na voorafgaande toetsing door het bevoegd gezag aan de archeologische waarden.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Maatschappelijke haalbaarheid

#### **Participatie omwonenden en vooroverleg met gemeente**

In 2015 is de initiatiefnemer gestart met een eerste verkenning naar de mogelijkheden tot het creëren van een woongebied binnen het plangebied Geerpolder volgens de RvR-regeling. Naar aanleiding van deze verkenning is de initiatiefnemer in samenwerking met de stedenbouwkundige afdeling van de gemeente Ridderkerk op zoek gegaan naar een gebiedseigen inpassing van woningen op deze schaal, waarbij van meet af aan het devies is geweest 'Woningen te gast in het landschap'. De beleidskaders van de provincie en de gemeente zijn hierbij leidend geweest. Op basis van bovengenoemde aandachtspunten is een schetsplan opgesteld dat in juli 2016 is besproken met destijds wethouder V.A. Smit die in zijn schriftelijk antwoord de grondhouding van de gemeente ten aanzien van het plan als volgt verwoordde:

*“Positief punt aan uw schetsontwerp is dat het leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de sanering van kassen. Dit is een streven waar de gemeente positief tegenover staat, en een belangrijke reden waarom de gemeente mee wil werken aan een ruimte voor ruimte ontwikkeling in de Geerpolder”.*

Het plan was echter nog onvoldoende uitgewerkt om een volledige instemming te verkrijgen. Aandacht diende te worden besteed aan een betere differentiatie van het woningaanbod, dus niet alleen maar vrijstaande woningen van 900 m<sup>3</sup> maar ook twee-onder-één-kap woningen en drie-onder-één-kap woningen; een goede ontsluiting (ook voor nooddiensten) met een informeel karakter; een stevig groen raamwerk met een fundament in de oorsprong van de locatie; aansluiting met en voortzetting van het langzaam verkeer netwerk in de omgeving en draagvlak vinden binnen Rijsoord.

Met betrekking tot het punt 'draagvlak vinden binnen Rijsoord' heeft de initiatiefnemer zijn ambities voor het plan Geerpolder in december 2017 gepresenteerd aan het Wijkoverleg Rijsoord. De basis van het plan en de daarmee samenhangende ruimtelijke kwaliteit werden daar goed ontvangen. Vervolgens is in 2018 de opzet van het plan nader in detail uitgewerkt en is het plan tevens besproken met de Provincie Zuid-Holland. Eerst alleen door de gemeente op 6 maart en later ook in het bijzijn van de initiatiefnemer. Hier werd waardering uitgesproken voor de doorontwikkeling van het plan. Tevens is het plan benoemd als een voorbeeld van hoe om te gaan met de RvR-regeling, door het verzamelen van rechten en deze in te passen in een kwalitatieve oplossing voor verdichting van de polder, waar het wonen te gast is in het landschap. In december 2018 heeft de initiatiefnemer wederom de Wijkraad Rijsoord op de hoogte gebracht van de vorderingen omtrent de planvorming en de procedure.

Waar in 2018 het fundament voor de stedenbouwkundige opzet werd gelegd is er in 2019 gestart met de vormgeving van de woningen en de differentiatie binnen deze woningen, in zowel volume als type. Uiteindelijk is in samenspraak met de gemeente besloten om als het ware alle woontitels die beschikbaar zijn voor dit gebied samen te voegen en dit totale aantal kubieke meters te verdelen over meerdere woningen van verschillend volume. De ruime opzet van de polder en de basis uitgangspunten van het plan maken het mogelijk om met behoud van ruimtelijke kwaliteit meerdere eenheden in te passen. Op deze wijze is het mogelijk om betaalbaar(der)e woningen aan te kunnen bieden binnen het plangebied. Aanvullend zorgt deze differentiatie voor een meer divers beeld binnen het plangebied.

In december 2020 is er in twee sessies een eerste planpresentatie gegeven voor de direct omwonenden van het plangebied. Hier werd in algemene zin zeer positief gereageerd op het plan, met name vanwege de ruime opzet en het natuurlijke karakter van de planopzet.

### **Procedurele aspecten**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 ter inzage gelegen. Daarnaast lagen in deze periode ook het ontwerp Beeldkwaliteitsplan, ontwerp Stap-3 besluit Stad- en milieubenadering en het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet Geluidhinder ter inzage. Op 19 januari 2023 is een inloopavond georganiseerd. Bezoekers konden hier het plan bekijken en vragen stellen aan de gemeente of de ontwikkelaar. De avond is door circa 30 personen bezocht. Bezoekers konden op de avond ook een zienswijze opschrijven. Hiervan is gebruik gemaakt door drie personen. Tijdens de terinzageleggingstermijn zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

- Waterschap Hollands Delta
- Veiligheidsregio VRR
- Provincie Zuid-Holland

De in voornoemde periode ontvangen zienswijzen en adviezen zijn door de gemeente samengevat weergegeven en beantwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord', die als bijlage aan deze Toelichting is toegevoegd. Met inachtnaam van de ontvangen zienswijzen en adviezen zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad van Ridderkerk worden voorgelegd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt in voorkomend geval met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan te worden aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Met het oog op artikel 6.12 Wro is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn middels een tussen de gemeente en de ontwikkelende partij afgesloten anterieure overeenkomst.

Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar en wordt geconcludeerd dat het kostenverhaal verzekerd is.