

## Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Pruimendijk 164 - 170

Het ontwerpbestemmingsplan Pruimendijk 164 - 170 heeft van 21 mei 2021 tot en met 1 juli 2021 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op 20 mei in de Staatscourant, de gemeentelijke website en de Blauwkai.

Er is tijdens de terinzagelegging een digitale inloopavond georganiseerd. Deze avond is door drie mensen bezocht.

Binnen de termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

### 1) **Samenvatting en beantwoording zienswijze DAS Rechtbijstand, namens een bewoner aan de Pruimendijk.**

- a) Reclamant heeft momenteel vanaf haar woonkamer op de 1e verdieping vrij uitzicht over de nu nog aanwezige paardenweides. Realisering van dit plan op deze manier zorgt ervoor dat er van haar vrij uitzicht weinig overblijft.

Er worden naast het bestaande pand direct aan de dijk 3 nieuwe woningen gebouwd. De woningen volgen met de kap de richting van de dijk. In de oeverzone zijn 5 nieuwe woningen gepland. Er is tevens sprake van een plein waaromheen de woningen zijn gesitueerd.

Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan krijgen de dijkwoningen een bouwhoogte van 8,5 meter. Binnenplannen bestaat de mogelijkheid om 10% af te wijken. In de oeverzone mogen de woningen 9 meter hoog zijn. Het zijn woningen met 1 bouwlaag en een hoge kap.

Van belang voor reclamant is dat de positie van de woningen nog niet precies bekend zijn. De bouwvlakken zijn ruim genomen. Doel van de zienswijze is om rekening te houden met het belang van reclamant die precies tegenover het plangebied woont. Aangegeven wordt dat de oeverwoningen zicht op de Waal hebben. Het kan niet zo zijn dat reclamant hiervan de dupe is en haar zicht verdwijnt.

Indertijd hebben de ouders van reclamant het huis zo laten bouwen dat de schuur en de garage op de begane grond zijn gerealiseerd waar niet gewoond wordt. De woonkamers is op de eerste verdieping geplaatst zodat over de dijk heen gekeken kan worden. De bomen zijn zo opgekroond dat hier onder door gekeken kan worden. Tegen het huis aan ligt een grote berg grond tegen de eerste verdieping. Daardoor lijkt het of het huis op een terp staat. Op die grond, buiten zijn tegels. Dus wanneer reclamant daar buiten zit, heeft ze nog hetzelfde uitzicht als uit de woonkamer. Reclamant ziet graag 2 woningen niet dan wel elders gerealiseerd.

#### ***Beantwoording gemeente***

*Het zicht zal vooral door de bouw van de dijkwoning ten westen van de bestaande bebouwing inderdaad anders worden. We zijn echter van mening dat er nog steeds een aanzienlijk stuk vrij zicht over blijft, en dat het verlies van vrij zicht aanvaardbaar is.*

*Het is correct dat de verschillende bouwvlakken ruim genomen zijn. Dit is gedaan om potentiële kopers vrijheid te kunnen bieden voor de positionering en vormgeving van de*

woningen, mits passend binnen het beeldkwaliteitsplan en de kavelpaspoorten. Het perceel voor de dijkwoning tegenover de woning van de reclamant heeft een breedte van circa 30 meter. Het bouwvlak binnen dat perceel is 24 meter breed in het ontwerpbestemmingsplan. Binnen dit bouwvlak moet de hoofdwoning worden gebouwd. De woning mag conform het kavelpaspoort dat onderdeel uitmaakt van de regels een maximale lengte (langs de dijk) van 15 meter hebben.

Met reclamant is na de zienswijzenperiode overleg gevoerd over de positionering van de woning. Reclamant heeft in eerste instantie aangegeven de woning het liefste haaks op de weg te zien. Het stedenbouwkundige uitgangspunt bij dit plan is echter dat de dijkwoningen parallel staan aan de dijk. Dit is van oudsher ook de traditionele wijze van bouwen (immers, bovenaan de dijk is de meeste garantie dat de woning droog blijft).

Er is dan ook daarna afgestemd dat de hoofdwoning wordt gefixeerd op het oostelijk gedeelte van het perceel. Reclamant houdt hierdoor een groot aaneengesloten vrij zicht over tussen de woning aan de Pruimendijk 160 en de nieuw te bouwen dijkwoning. Ook krijgt reclamant hierdoor vooraf meer zekerheid over de positionering van de nieuwe woning.

- b) Gesteld wordt dat de gemeente altijd heeft aangegeven dat er aan de Pruimendijk niet meer bijgebouwd zou worden. Reclamant is van mening dat op de huidige plaats van de gebouwen die worden gesloopt er beter teruggebouwd zou kunnen worden. Dit past ook beter bij de omgeving en het gehanteerde beleid. Op de huidige manier wordt er geen recht gedaan aan het open gebied. 8 woningen zorgen voor een grote versmalling in het open gebied.

#### **Beantwoording gemeente**

*De gemeente is terughoudend met het toestaan van nieuwe bebouwing in het buitengebied. In principe werkt de gemeente enkel mee als er ook sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, bijvoorbeeld bij ruimte voor ruimte.*

*In dit geval ontstaat er ruimtelijke kwaliteitswinst doordat de Waal beter bereikbaar en toegankelijk wordt gemaakt na inrichting van het openbaar gebied. Dit is ook één van de doelen uit de Waalvisie. In een dergelijk geval kan er wel meegewerkt worden aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.*

*Ook wordt er door de ontwikkeling bestaande bedrijfsbebouwing verwijderd waaronder een grote met asbestplaten gedekte rijhal en stallen. De huidige functie als manege bracht daarnaast weliswaar openheid met zich mee, maar ook bijvoorbeeld parkeeroverlast en veel aantrekkelijk verkeer.*

- c) Reclamant heeft het gevoel dat haar vrijheid wordt ontnomen en haar privacy wordt aangetast. Immers, daar waar nu sprake is van openheid, is het de bedoeling 8 huizen te bouwen die 24 uur per dag zullen worden bewoond. Dit betekent een grote verandering van de situatie qua privacy, geluid en overlast.

Een optie zou zijn om de huizen meer in/ richting de binnentuin te bouwen. Voornamelijk de woning direct langs de dijk. Hiervoor is een tekening bijgevoegd met daarop de twee woningen aangekruist die nadelig zijn voor het uitzicht.

**Beantwoording gemeente**

*Op de locatie was voorheen een manege gevestigd. Zeker op wedstrijddagen, maar ook tijdens reguliere lesdagen, was er sprake van veel parkeeroverlast op de Pruimendijk, en was er ook sprake van geluidsoverlast. Daarnaast waren er zeker overdag vaak veel personen aanwezig op de locatie. De inschatting is dat de nieuwe woningen geen overlast gaan veroorzaken op het gebied van geluid en overlast vanuit de 8 woningen. Er zit daarnaast een afstand van 35 meter tussen de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen dijkwoning en de woning van reclamant. Gelet op die afstand verwachten we ook geen overlast op het gebied van privacy.*

*De woningen zijn daarnaast al geclusterd en gesitueerd naast en achter de bestaande dijkbebouwing. Een verdere clustering en verdichting vinden wij niet passen bij de ruime stedenbouwkundige opzet van het plan.*

- d) Reclamant vraagt zich daarnaast af of er is nagedacht over de eventuele nadelige gevolgen van de doorsteek naar de Waal. Het toegankelijk maken van de Waal voor passanten lijkt leuk, maar aan de overkant langs de Achterambachtseweg is de Waal wel toegankelijk en een zonneweide kan overlast geven van recreanten (jongeren) met muziek (et cetera).

**Beantwoording gemeente**

*De verwachting is niet dat er overlast gaat ontstaan door recreërende jongeren. Het gaat ook om een kleinschalige locatie waar geen ligweide of strandje wordt gemaakt, maar die vooral bedoeld is als rustplek voor passerende recreanten. Het toevoegen van deze kleinschalige recreatiemogelijkheid zien wij dan ook als een verrijking voor de omgeving. Het maakt de Waal beter bereikbaar en meer toegankelijk. We zien deze ontwikkeling dan ook als een mooie toevoeging voor Rijsoord.*

*Zie daarnaast ook de beantwoording onder zienswijze 2 sub m.*

- e) Reclamant vreest op deze manier een onevenredige aantasting van haar leef- en woonomgeving en vraagt zich af of er een anterieure overeenkomst is afgesloten met betrekking tot planschade. Immers, ingevolge het besluit ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan ook economisch uitvoerbaar moet zijn.

**Beantwoording gemeente**

*Met de initiatiefnemers heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Onderdeel daarvan zijn ook afspraken over betaling van eventuele planschade. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar.*

- f) Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet op deze manier vast te stellen nu geen recht aan haar belangen wordt gedaan.

**Beantwoording gemeente**

*Het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerp zodat meer duidelijkheid is over de locatie van de nieuw te bouwen dijkwoning. Hiermee wordt reclamant tegemoet gekomen.*

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak voor de hoofdwoning aan de dijk ter hoogte van de woning van reclamant is aangepast. Het hoofdgebouw wordt gefixeerd op de oostzijde van het perceel.**

**2) Samenvatting en beantwoording zienswijze Legalexion, namens een bewoner aan de Pruimendijk.**

- a) De zienswijze is ingediend door bewoners aan de Pruimendijk. Het plangebied grenst direct aan hun woning. De realisatie van het beoogde woongebouw brengt een grote verandering met zich mee voor wat betreft de stedenbouwkundige en ruimtelijke omgeving. Reclamant maakt zich ernstige zorgen over de gevolgen hiervan.

***Beantwoording gemeente***

*Het bouwplan, en het daarbij behorende toekomstig openbaar gebied, betekent inderdaad een verandering. Wij zijn echter van mening dat de vervanging van de manege door woningbouw en een (na aanpassing) maar gedeeltelijk openbaar groengebied een voor de locatie passende invulling is. Daarbij is de ontwikkeling zorgvuldig ingepast in de omgeving en zijn ook de belangen van de reclamant zorgvuldig meegenomen.*

**Bouwen buiten bestaand stads- en dorpsgebied**

- b) Naar het oordeel van reclamant is de realisatie van woningen, buiten het bestaand stads- en dorpsgebied in strijd met diverse beleidsdocumenten en ruimtelijke regelgeving, zowel op lokaal als op provinciaal niveau. Er wordt gebouwd buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (hierna: BSD), terwijl het juist de bedoeling is om verstening van het landelijke gebied c.q. het buitengebied te voorkomen, doorzichten te behouden en bestaande bebouwingslinten te beschermen.

Zo wordt in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.2 in de tweede alinea gesuggereerd dat er sprake is van bebouwing binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Reclamant benadrukt dat er sprake is van nieuwbouw buiten het BSD-gebied. Dit is in de zienswijze ook aangeduid op een uitsnede van een kaart afkomstig uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland (Buiten BSD-gebied 2018)

***Beantwoording gemeente***

*De paragraaf 3.2 waar naar wordt verwezen is een samenvatting van het relevante provinciaal beleid, waaronder de inzet van de provincie om het bestaand BSD beter te benutten.*

*De beoogde locatie ligt inderdaad buiten het BSD, zoals aangegeven in de zienswijze. Hierover bestaat dan ook geen verschil van inzicht.*

*In de beantwoording onder c is onderbouwd waarom er gebouwd kan worden buiten het bestaand BSD.*

### **Groene buffer**

- c) Bij bouwen buiten BSD moet er sprake zijn van een bijzondere situatie om nieuwbouw mogelijk te maken. Opvallend is dat in de toelichting daar vrij weinig aandacht aan wordt besteed. Paragraaf 3.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan bevat een aantal kaarten (zoals 'laag van de ondergrond', 'laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en 'laag van de beleving'). Heel minimaal wordt stilgestaan bij het feit dat de ontwikkellocatie ook binnen de zogenaamde 'Groene buffer' ligt. Hierover zegt de toelichting het volgende:

*Ook is het gebied gelegen in een 'groene buffer', een gebied met een relatief beperkte omvang tussen de stad en niet verstedelijkt landschap. De afwezigheid van verstedelijking dient te worden behouden of versterkt. In het gebied vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats en dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en het contrast met het stedelijk gebied.*

Naar het oordeel van cliënt worden echter de consequenties van de ligging binnen de "Groene buffer" niet behandeld, in de toelichting

### **Beantwoording gemeente**

*De locatie ligt inderdaad in de "Groene buffer" zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening Zuid-Holland. In de toelichting is dit uitgebreid beschreven onder het kopje "Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)". Onder gebieden met beschermingscategorie 2 valt zowel de groene buffer als recreatiegebied. Hier is dan ook beschreven waarom de ontwikkeling mogelijk is binnen de Groene buffer. We delen dan ook niet de mening dat dit niet is behandeld in de toelichting.*

*In de toelichting is onder toetsing omgevingsvisie en –verordening specifiek ten aanzien van de groene buffer het volgende opgenomen:*

*Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, maar dienen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. In de groene ruimte rond het stedelijk gebied is verbetering van de recreatieve kwaliteit en bereikbaarheid een belangrijke opgave. De natuur heeft een recreatieve waarde en moet zo veel mogelijk toegankelijk zijn. De beoogde ontwikkeling draagt daar aan bij doordat het westelijke deel van het plangebied als openbare ruimte wordt ingericht. De rivier wordt hier weer zichtbaar en bereikbaar gemaakt en dit gedeelte kan worden gebruikt voor recreatie, waardoor de belevingswaarde wordt vergroot.*

*Om te zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is voor het vormgeven van de woningen en erfinrichtingen gebruik gemaakt van de 'handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit'. Er is onderscheid gemaakt in een dijkzone en een oeverzone. De dijkwoningen worden gebouwd in het patroon van lintbebouwing langs de Pruimendijk. In de oeverzone stond traditioneel meer informele bebouwing - oeverschuren. De vormgeving van de vijf oeverwoningen zal hierbij aansluiten. Door gebruik te maken van de karakteristieke kenmerken van de dijk en van de oeverzone past de ontwikkeling in het bestaande natuur- en cultuurlandschap. In het kader van een goede ruimtelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 7.*

*Daarnaast is er sprake van aanvullende ruimtelijke maatregelen. Er wordt (nu) leegstaande bebouwing gesaneerd, namelijk gebouwen van de voormalige manege. Onderdeel hiervan is ook de sanering van een grote rijhal met asbesthoudende platen.*

- d) Verwezen wordt naar artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van de provinciale verordening waarin de mogelijkheden staan voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen specifieke gebiedsidentiteiten.

*In de zienswijze wordt gesteld dat artikel 6.9 lid 2 onder b van toepassing zou zijn. Dit artikel zegt dat een bestemmingsplan voor een dergelijk gebied niet kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, *tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.**

Een ruimtelijke ontwikkeling binnen de 'Groen buffer' is dus niet mogelijk, tenzij het gaat om de in artikel 6.9 lid 2 onder b genoemde uitzonderingsgevallen. Naar het oordeel van reclamant doen die uitzonderingsgevallen zich hier echter niet voor.

#### **Beantwoording gemeente**

*Reclamant gaat voorbij aan het eerste lid van artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit. Daarin staat namelijk dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Er zijn wel voorwaarden opgenomen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.*

*De provincie onderscheidt hierbij drie verschillende type ontwikkelingen, namelijk inpassen, aanpassen en transformeren. In dit geval is er sprake van aanpassen.*

*Volgens artikel 6.9 lid 1 sub b is een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk als deze past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen). De ontwikkeling wordt dan uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*

- 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
- 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;*

*Onder aanvullende ruimtelijke maatregelen (die gecombineerd kunnen worden) wordt verstaan:*

- duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;*
- wegnemen van verharding;*
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;*
- andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.*

*In de zienswijze wordt gesteld dat de ontwikkeling niet mogelijk is vanwege artikel 6.9 lid 2 sub b. Dit lid gaat echter alleen over ruimtelijke ontwikkelingen in een beschermingscategorie-2 die vallen onder artikel 6.9 lid 1 sub c (transformeren). Het bestemmingsplan maakt echter geen gebruik van lid c (transformatie), maar van lid b (aanpassen). De genoemde uitzonderingsgevallen zijn dan ook niet relevant voor dit*

*bestemmingsplan. Op de locatie is het dan ook mogelijk om mee te werken aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.*

- e) Uit artikel 6.9 lid 2 onder b van de Omgevingsverordening blijkt dus dat, om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren binnen de Groene buffer (binnen een gebied met beschermingscategorie 2), er meer nodig is dan alleen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Onder het kopje 'Toetsing omgevingsvisie en -verordening', van paragraaf 3.2 van de toelichting, wordt echter wel gesuggereerd dat enkel sprake hoeft te zijn van toename van ruimtelijke kwaliteit. Daar wordt namelijk het volgende opgemerkt:

*Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, maar dienen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. In de groene ruimte rond het stedelijk gebied is verbetering van de recreatieve kwaliteit en bereikbaarheid een belangrijke opgave. De natuur heeft een recreatieve waarde en moet zo veel mogelijk toegankelijk zijn. De beoogde ontwikkeling draagt daaraan bij doordat het westelijke deel van het plangebied als openbare ruimte wordt ingericht. De rivier wordt hier weer zichtbaar en toegankelijk gemaakt en dit gedeelte kan worden gebruikt voor recreatie, waardoor de belevingswaarde wordt vergroot.*

*Om te zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is voor het vormgeven van de woningen en erfinrichtingen gebruik gemaakt van de 'handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit'. Er is onderscheid gemaakt in een dijkzone en een oeverzone. De dijkwoningen worden gebouwd in het patroon van lintbebouwing langs de Pruiwendijk. In de oeverzone stond traditioneel meer informele bebouwing - oeverschuren. De vormgeving van de vijf oeverwoningen zal hierbij aansluiten. Door gebruik te maken van de karakteristieke kenmerken van de dijk en van de oeverzone past de ontwikkeling in het bestaande natuur- en cultuurlandschap. In het kader van een goede ruimtelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.'*

Cliënt constateert echter dat voornoemde omschrijving geen geval is, zoals genoemd in artikel 6.9 lid 2 onder b genoemde uitgezonderd (zie alinea 2.3).

Dat betekent dat het bouwplan zoals met het ontwerpbestemmingsplan 'Pruimendijk 164 - 170' wordt mogelijk gemaakt, in flagrante strijd is met de Omgevingsverordening Zuid-Holland, en kan het plan om die reden niet in stand blijven.

#### **Beantwoording gemeente**

*Onder de beantwoording onder d is reeds uitgelegd dat artikel 6.9 lid 2 sub b niet van toepassing is op deze ruimtelijke ontwikkeling.*

*We delen dan ook niet de conclusie van reclamant dat het plan in strijd is met de Omgevingsverordening Zuid-Holland. We zijn van mening dat de ontwikkeling hier goed in past zoals onderbouwd in paragraaf 3.2.*

- f) In het kader van de Groene Buffer wordt tevens nog opgemerkt dat in de huidige situatie juist sprake is van natuurontwikkeling langs de oever van het betreffende gebied. Met de voorgenomen inrichting zal deze inrichting echter geheel worden aangetast en daarmee ook de door de jaren heen opgebouwde natuurwaarden langs de rivieroever geheel verloren gaan.

### **Beantwoording gemeente**

*In het bestemmingsplan is een quickscan Wet Natuurbescherming opgenomen (bijlage 1 van de toelichting). Uit deze quickscan is geen specifieke natuurontwikkeling in het gebied naar voren gekomen die beschermd moet worden. In de zienswijze zelf wordt ook niet onderbouwd welke natuurwaarden verloren gaan, en waarom de quickscan onjuist zou zijn. Daarnaast moet worden opgemerkt dat juist met de nieuwe inrichting veel nieuwe mogelijkheden voor natuurontwikkeling ontstaan. In die zin heeft het plan juist een positief effect.*

### **Waalvisie**

- g) Voorts wordt in de toelichting summier ingegaan op de Waalvisie, die is vastgesteld door de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht, en ook de provincie Zuid- Holland en het waterschap Hollandse Delta. Een cruciale parafrase in de Waalvisie wordt echter niet genoemd, namelijk deze:

*Om te voorkomen dat de Waal nog verder 'verstopt' raakt en verder geprivatiseerd wordt, moet er in geen geval gebouwd worden in de resterende zichtvensters op de Waal. Daar waar mogelijk moet de Waal weer meer in beeld komen en het landschapsbeeld van IJsselmonde verrijken.*

*Bij alle ruimtelijke ingrepen is het ook van belang dat er rekening wordt gehouden met de doelstellingen van deze visie; in hoeverre dragen ontwikkelingen bij aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de Waal voor recreanten en voorbijgangers.*

Het plan voor de Pruiwendijk 164 - 170 ziet ook op het zichtbaar en bereikbaar maken van de rivier. Althans, zo wordt het gepresenteerd en verwoord in de toelichting. Echter de nieuwbouw van de woningen is juist in strijd met de Waalvisie. Er wordt gebouwd op onbebouwd gebied, aan de oever van de Waal. De Waal wordt met dit plan van 8 woningen aan de Pruiwendijk verder verstopt.

### **Beantwoording gemeente**

*Op de locatie van de manege zijn nu al verschillende voorzieningen aanwezig zoals een grote stal (met asbest), een rijbak en andere paardenvoorzieningen. Er is dus geen sprake van onbebouwd gebied. Het zicht op de Waal was zeker ten oosten van de bestaande dijkbebouwing al niet aanwezig. Momenteel is de Waal op de locatie überhaupt niet bereikbaar en geheel geprivatiseerd.*

*De nieuwe woningen worden geconcentreerd naast en achter de bestaande woning en kantoor (Pruimendijk 164 – 168). Er komt één dijkwoning ten westen van de bestaande dijkbebouwing. Het zicht neemt hier dus iets af gezien vanaf de Pruiwendijk.*

*Echter, dit verlies wordt gecompenseerd doordat de Waal zelf wel beter bereikbaar en toegankelijk wordt gemaakt. Dit sluit goed aan bij de opgave Gastvrije oever. Daarover is het volgende opgenomen:*

#### **3. Gastvrije Waaloevers**

*Niet alleen vanaf het water, maar ook vanaf het land biedt de Waal een bijzondere beleving. De Waal moet vanaf de oevers op nog meer plaatsen beleefbaar worden*



*gemaakt, en bestaande zichtvensters moeten behouden worden. De opgave is om een aantrekkelijk netwerk van routes, knooppunten en bestemmingen te ontwikkelen.*

*Voorzieningen als trekpontjes, bankjes, afvalbakken een watertappunt en laadpunten voor de fiets maken de Waaloevers gastvrijer. (...)*

*We zijn dan ook van mening dat deze ontwikkeling juist bijdraagt aan de doelstelling van de visie opgenomen onder Gastvrije oevers, namelijk de Waal beter zichtbaar en beleefbaar maken voor recreanten en voorbijgangers.*

- h) Voor zover gesteld wordt dat er sprake is van het zichtbaar en bereikbaar maken van de Waal, merkt reclamant op dat hier in de oude situatie al sprake van was. De Waal wordt planologisch op geen enkele manier meer zichtbaar en / of bereikbaar gemaakt. Wellicht enkel ter plaatse van de te slopen manege. Hoewel, daar worden nu de woningen gebouwd. Dus ook daar wordt de Waal niet meer zichtbaar en / of bereikbaar (behalve voor de nieuwe bewoners).

Gelet op het voorgaande is reclamant van oordeel dat het bouwplan eveneens strijdig is met de Waalvisie.

#### ***Beantwoording gemeente***

*In de huidige situatie is de Waal enkel zichtbaar, maar niet bereikbaar. Op de locatie is namelijk nu een inmiddels gesloten manege aanwezig. Die was enkel toegankelijk voor de gebruikers van de manege.*

*Door de aanleg van het openbaar gebied wordt de Waal ook juist beter bereikbaar gemaakt. Dit is niet alleen het geval voor de nieuwe bewoners, maar ook voor recreanten en bewoners in de omgeving.*

#### **Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit**

- i) Voorts wijst cliënt op de inhoud van het document 'Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit: Een handreiking voor de ruimte voor ruimteregeling in Oost-IJsselmonde versie 1.0 - 3 april 2014'.

Deze handreiking is opgesteld als kader voor nieuwbouw ingeval gebruik wordt gemaakt van de regeling 'Ruimte voor ruimte'. Met die regeling is het mogelijk om nieuwe ontwikkelingen toe te staan in ruil voor het saneren van het glas en bedrijfsgebouwen.

In de handreiking wordt een beschrijving gegeven van het gebied tussen de dijk en het water van de Waal:

*Langs de Waal, een oude afgedamde riviertak, ligt een strook land die tussen de dijk en het water in ligt. Het is hoog gelegen grond, hoger gelegen dan de polders achter de dijk zelf. Deze vruchtbare gronden waren uitermate geschikt voor de kleinschalige tuinbouw. Daarom is het een zone met een eigen karakter. De hoofdbebouwing ligt buiten de oeverzone, op de dijk zelf. In de oeverzone staan de bijgebouwen, de*

*zogenaamde oeverschuren, die een charmant informeel geheel vormen met de (moes-)tuinen en boomgaarden.*

Deze handreiking gaat er dus van uit dat de hoofdbebouwing buiten de oeverzone, op de dijk zelf, ligt. En dus niet in de oeverzone. In de oeverzone staan de bijgebouwen.

Het bouwplan voor de Pruimendijk is dus in strijd met de uitgangspunten zoals genoemd in deze handreiking. Die handreiking gaat immers uit van hoofdbebouwing buiten de oeverzone, aan de dijk zelf. Met het voorliggende bouwplan worden 8 vrijstaande woningen (en dus hoofdgebouwen) gerealiseerd in de oeverzone. Dus niet aan de dijk. Ook om die reden kan het plan niet in stand blijven.

### **Beantwoording gemeente**

*In de handreiking wordt geciteerd uit bladzijde 63. Deze bladzijde vormt onderdeel van het hoofdstuk 6.2 Oeverzone Waal, en moet in zijn geheel gelezen worden. Op bladzijde 64 en 65 staan de aanvullende spelregels voor dit gebied beschreven. Daarin staat ten aanzien van oeverschuren:*

*“Oeverschuren bestaan uit schuurwoningen of kaswoningen. Deze types verwijzen naar het van oudsher tuinachtige karakter langs de Waal, met moestuinen en boomgaarden”*

*De handreiking biedt dus zeer zeker mogelijkheden voor de bouw van woningen in de oeverzone, mits deze voldoen aan de gestelde spelregels. Er staat niet dat er enkel schuren mogelijk zijn in de oeverzone.*

### Ladder voor duurzame verstedelijking

- j) In de toelichting op het concept-bestemmingsplan wordt gesteld dat er niet getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening), omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het plan bestaat immers 'slechts' uit 8 woningen.

Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' de volgende definitie:

*"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Dus bij meer dan 11 woningen is in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De woorden 'in beginsel' in de uitspraak van de Raad van State hebben relevante betekenis. De vraag of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' hangt namelijk niet alleen af van het aantal woningen. Ook de omvang van het project en de locatie spelen een grote rol. Zo is helemaal niet uitgesloten dat ingeval er sprake is van minder dan 11 woningen er toch sprake kan zijn van een stedelijke ontwikkeling.

In dit geval is sprake van een woningbouwplan dat zich uitstrekt over een gebied van ongeveer 13.000 m<sup>2</sup>. Bovendien bevindt het nieuwbouwplan zich in de oever van de Waal. De combinatie daarvan, betekent naar het oordeel van reclamant dat hier wel degelijk sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling', wat betekent dat er wel getoetst diende te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

En overigens, ook indien er geen sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling, dient ook in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening' onderbouwd en afgewogen te worden of er behoefte bestaat aan de woningbouw, en zo ja, waarom deze niet binnen het stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

### **Beantwoording gemeente**

*In de overzichtsuitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 die hierboven wordt aangehaald staat letterlijk de volgende tekst:*

*“De Afdeling hecht er aan de volgende uitgangspunten te noemen, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden.*

*Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.”*

*Er is hier sprake van een ontwikkeling met 8 woningen. Dit is minder dan 11 woningen. Gelet op de onderlinge afstand van de woningen moet dit als één woningbouwlocatie worden aangemerkt. Onduidelijk is waarom deze woningbouwlocatie niet zou passen binnen de vaste jurisprudentie van de Raad van State, enkel vanwege de oppervlakte en ligging. Het voldoet namelijk aan de twee gestelde criteria.*

*In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 3.1 Rijksbeleid – toetsing rijksbeleid) is overigens een beperkte toetsing gedaan aan de ladder van duurzame verstedelijking. Daarin is opgenomen dat de locatie ligt buiten het bestaande stads- en dorpsgebied, maar binnen de lintbebouwing aan de Pruiwendijk. Formeel hoeft een volledige toets aan de Ladder echter niet gedaan te worden volgens vaste jurisprudentie omdat het hier gaat om een ontwikkeling van minder dan elf woningen.*

*Gesteld wordt dat onderbouwd moet worden dat er behoefte bestaat aan woningbouw. In de toelichting van het bestemmingsplan staat reeds dat uit de meest actuele provinciale woningbehoefteraming blijkt dat er in de stadsregio Rotterdam behoefte is aan 63.470 woningen tot 2040*

*In de Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026 (vastgesteld op 1 juli 2021) is daarnaast het volgende opgenomen:*

*“Ook is er behoefte aan koopwoningen in het duurdere segment (vooral grondgebonden, vanaf € 350.000,-). Dat segment komt relatief weinig voor in Ridderkerk. Dit type woning zorgt voor behoud van draagkrachtige bevolking en zorgt voor doorstroming.”*

*Ook uit de recent vastgestelde Woonvisie blijkt dat er behoefte is aan dergelijke woningen.*

- k) Dat er behoefte bestaat aan de woningen, wordt door cliënt niet betwist, gelet op de huidige woningmarkt.

Dat er gebouwd moet worden buiten het stedelijk gebied, staat voor cliënt niet vast. Nergens in de toelichting wordt daadwerkelijk ingegaan op dit aspect. In de toelichting ontbreekt een motivering waarom deze woningen enkel buiten het stedelijke gebied kunnen worden gerealiseerd. Er ontbreekt in de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan 8 vrijstaande woningen kan worden voorzien.

Gelet op het voorgaande is cliënt van mening dat er ten onrechte geen toetsing heeft plaatsgevonden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat hier, gelet op de omvang van het projectgebied wel degelijk sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Los van de ladder voor duurzame verstedelijking dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' sowieso gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan 8 vrijstaande woningen kan worden voorzien. Dat is immers een belang dat een rol speelt in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening'.

Nu deze motivering ontbreekt, kan ook om die reden het plan niet in stand blijven.

### ***Beantwoording gemeente***

*Zie de beantwoording onder j.*

### **Herinrichting gebied**

- l) Het is cliënt bekend dat het gebied dat ten oosten van zijn perceel ligt de bestemming 'groen' krijgt. Uit artikel 3.1 van de planregels blijkt dat dit gebied niet alleen de functie van 'groen' krijgt c.q. kan krijgen, maar dat er meer mogelijkheden zijn. Ook worden de volgende activiteiten op het perceel toegestaan:

- extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;*
- extensieve beweiding;*
- bij deze bestemming behorende voet- en fietspaden, in- en uitritten naar aangrenzende percelen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, kunstuitingen, bermen en water.*

Bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is eveneens een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Dat beeldkwaliteitsplan geeft niet alleen een impressie van het gedeelte van de

projectlocatie waar de woningen komen. Het laat ook zien hoe het gedeelte van het plangebied dat naast het perceel van cliënt ligt eruit komt te zien. Opvallend is echter dat cliënt inmiddels een enigszins andere inrichting van dat gebied heeft gezien.

**Beantwoording gemeente**

*Het ontwerp dat is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan geeft een globale indruk hoe het openbaar gebied eruit komt te zien. Voor het openbaar gebied is inmiddels een nadere uitwerking gemaakt. Deze uitwerking is begin februari gedeeld en besproken met de direct omwonenden rondom het plangebied. De uitwerking is ook toegestuurd per mail. Voor de volledigheid zal deze worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.*

*De uitwerking die in februari is opgestuurd wordt wel aangepast omdat de watergang in het openbaar gebied vervalst. Hierdoor wordt ook de verbeelding en de waterparagraaf aangepast.*

- m) In een latere versie van de herinrichting van het betreffende gebied, blijkt dat er een pad wordt aangelegd, richting de rivier. Er is zelfs ruimte gereserveerd voor een fietsparkeerplaats, ter hoogte van de dijk (bij de ingang van het gebied). Aan het eind van het pad, bevindt zich een zitplaats, met een vlonder. Het laat zich echter voorspellen dat deze plek een hangplek wordt. De getekende herinrichting van het gebied ontsluit het gebied voor eenieder, met alle gevolgen van dien met betrekking tot mogelijke overlast. Hoewel de inrichting er vredig uit kan zien, is dat wel de praktijk van veel van dit soort locaties: een overlast veroorzakende hangplek. En het is nog een aantrekkelijk hangplek ook, ver van de openbare ruimte af, uit het zicht, langs het water.

Zoals de wethouder (met als portefeuille 'ruimtelijke zaken') inmiddels bekend, maakt cliënt zich hier grote zorgen over. Reclamant vreest dat de rust van het gebied door deze inrichting verstoord gaat worden.

**Beantwoording gemeente**

*Het toekomstig openbaar gedeelte bestaat uit twee delen. De oostzijde wordt ingericht als openbaar gebied. Er komt een tweetal banken, en een steiger. Dit gebied is voornamelijk bedoeld voor passerende recreanten te fiets en te water. Voor fietsers wordt een fietsparkeerplaats aangelegd, zodat zij veilig, naast de weg, hun fiets kunnen stallen.*

*Het westelijke gedeelte van het gebied wordt ingericht als schapenweide. Dit gedeelte wordt niet openbaar toegankelijk. Het betreft een weide met een breedte van circa 30 meter. De schapenweide is expres geplaatst aan de westzijde om een buffer te maken tussen het recreatiegebied en de bestaande woning van reclamant.*

*De gemeente deelt niet de voorspelling dat dit "automatisch" een hangplek wordt. Het betreft enkel een schaars ingericht gebied, gericht op passerende recreanten. Daarnaast is er een wezenlijk verschil tussen dit gebied, en de Surfbocht waar vaak naar wordt verwezen. Deze locatie ligt in een lint met woningen, is veel kleinschaliger, biedt geen strandje noch parkeergelegenheid in de omgeving. Door de aanwezigheid van woningen is er daarnaast ook vanuit de omgeving sociale controle. Bij de Surfbocht is dit veel minder het geval.*

*Daarbij moet ook de kanttekening worden geplaatst dat de rietkraag langs de oever in stand blijft, en het gebied dan ook niet interessant is als zwemlocatie. Hierdoor zal het gebied ook minder jongeren aantrekken.*

*Er wordt ook gesteld dat door de inrichting van het gebied de rust verstoord gaat worden. Deze rust is echter vrij recentelijk. Tot de sluiting van de manege werd dit gebied gebruikt voor manege-activiteiten. De locatie heeft dan ook de bestemming Sport met de functieaanduiding "manege".*

*Toen de manege nog was geopend, reden er ongeveer 200 leerlingen per week. Dit gaf al overlast vanwege verkeer en de hoeveelheid personen. Er werd in de buitenbak gebruik gemaakt van een speakerinstallatie door de instructrice. Tijdens schoolvakanties waren er ook veel leerlingen die daar hun vrij tijd doorbrachten.*

*Eén a twee keer per maand werden er wedstrijden gereden. Er werden dan circa 60 proeven gehouden van 6 minuten die werden voorgelezen. Dit ging de hele dag door.*

*In de vroegere situatie was er ook sprake van veel extra verkeer. Zeker op wedstrijddagen stonden er veel auto's aan de kant op de Pruimendijk, en reden trailers af en aan.*

*Op het terrein naast de woning van reclamant liepen in de zomer de paarden en pony's in de wei die was onderverdeeld in kleine postzegels. De paarden en pony's werden vier keer per dag gewisseld.*

*We delen dan ook niet de mening dat er sprake is van een rustige plek gelet op de vroegere aanwezigheid van de manege. Juist door de aanleg van een groen ingericht maar deels voor extensieve recreatie ingericht gebied kan de rust gewaarborgd worden.*

- n) Reclamant is ook van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen, en de belangen van verdere omwonenden. Er zijn alternatieve plannen te bedenken die veel minder overlast gevend zijn voor omwonenden. Cliënt heeft daartoe reeds een aantrekkelijk voorstel gedaan. Cliënt is zelfs bereid om de eigendom van dat gebied over te nemen en te zorgen voor een inrichting en beheer van de gronden welke niet alleen voldoet aan de wensen van de gemeente (namelijk behoud van groen en open zicht naar de Waal), maar ook rekening houdt met de wensen van omwonenden (namelijk het voorkomen dat het verandert in een hangplek). Betreffende inrichting en het beheer kan eventueel middels een kettingbeding notarieel worden vastgelegd, zodat ook toekomstige eigenaars van het pand van cliënt wordt verplicht om daaraan te voldoen.

#### **Beantwoording gemeente**

*Het voorstel van reclamant bestond uit het volledig inrichten van het terrein als één weiland. Hierdoor wordt de Waal niet toegankelijk. Dit is voor de gemeente dan ook geen interessant voorstel, omdat hiermee niet het doel van de Waalvisie wordt gerealiseerd.*

*Daarnaast wil de gemeente het gebied in eigen beheer houden. Hiermee kan het beste gegarandeerd worden dat de verschillende doelen, bijvoorbeeld uit de Groenvisie, ook op de langere termijn geborgd zijn.*

- o) Ook de waterinsteek in het gebied is voor cliënt een doorn in het oog. Zo'n insteek is een uitnodiging voor waterrecreanten om hun boten daar aan te leggen of op anker te leggen. Ook daardoor verwacht cliënt veel overlast. Cliënt is van oordeel dat ook op dit onderdeel het herontwikkelingsplan uiteindelijk afbreuk gaat doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de zo waardevolle en rustige woon- en leefomgeving. Bovendien wordt er op dit moment op de locatie ten oosten van het perceel Noldijk 89 te Barendrecht (bij het Waalviaduct) een aanlegplek voor 99 boten gerealiseerd. Dat betekent dat er in de directe omgeving al aanlegvoorzieningen genoeg zijn voor recreanten. Het is zeer onwenselijk om versnipperd her en der verschillende aanlegplekken te hebben op de rivier. Het centreren van aanlegplaatsen draagt er juist toe bij om te voorkomen dat aanwonenden (aan de rivier) te maken krijgen met overlast vanuit de waterrecreatie.

#### **Beantwoording gemeente**

*Ondertussen is de globale inrichting zoals voorgesteld in het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt in een inrichtingsschets, waarin ook de tweedeling van het gebied is vastgelegd. De waterinsteek die daarin deels de scheiding vormde wordt om het vermeende gebruik als "haventje" te voorkomen en zo tegemoet te komen aan reclamant uit het plan gehaald. In plaats daarvan wordt het hek doorgetrokken. De verbeelding wordt hierop aangepast en de correctie in wateroppervlak wordt in de waterparagraaf verwerkt.*

*Op de verbeelding is de bestemming Water vervangen door Groen.*

- p) Namens de gemeente is opgemerkt dat ingeval van overlast de gemeente c.q. politie altijd handhavend kan optreden. Dat is voor cliënt een indicatie dat er kennelijk al rekening wordt gehouden met het feit dat deze situatie zich kan voordoen. Reclamant is echter van mening dat overlast voor de woon- en leefomgeving juist moet worden voorkomen. Het is algemeen bekend hoe moeizaam het is om juist in dit soort situaties handhavend op te treden. Als er daadwerkelijk al wordt opgetreden, is het bijna onmogelijk om herhaling van overlast te voorkomen. En cliënt zit er ook niet op te wachten om voortdurend de politie c.q. gemeente te benaderen om ter plaatste te gaan kijken. Cliënt verzoekt u raad met klem om het gebied zodanig in te richten dat er in het geheel geen overlast zal ontstaan.

#### **Beantwoording gemeente**

*De opmerking dat de gemeente c.q. de politie handhavend kan optreden is een algemene opmerking geweest. Het is een onjuiste voorstelling van zaken om te stellen dat hiermee is gesuggereerd dat de gemeente hier op voorhand al rekening mee houdt.*

#### Conclusie

- q) Gelet op al het voorgaande is cliënt van oordeel dat de ontwikkeling welke met dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt aan de Pruiwendijk 164 - 170 te Ridderkerk op diverse aspecten strijdig is met provinciale regelgeving (de Omgevingsverordening) en met meerdere ruimtelijke beleidsdocumenten.

Ook gaat het ontwerpbestemmingsplan voorbij aan de belangen van omwonenden, waaronder die van reclamant. Dit is in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

***Beantwoording gemeente***

*Het plan past binnen de provinciale omgevingsverordening en de verschillende aangehaalde beleidsdocumenten. Het plan is ook niet in strijd met artikel 3:2 van de Awb. De gemeente heeft namelijk vooraf de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen opgehaald. De gemeente heeft echter een andere belangenafweging gemaakt dan reclamant wenst.*

- r) Cliënt heeft zijn mening over het plan reeds eerder kenbaar gemaakt, richting initiatiefnemer en richting het college van B&W. Cliënt zal zich blijvend verzetten tegen de plannen zoals die er nu liggen. Cliënt staat er voor open om met betrekking tot de herontwikkeling van deze locatie toch tot een goede alternatieve oplossing te komen voor zowel initiatiefnemer, de gemeente als de omwonenden.

Cliënt verzoekt uw raad om af te zien van de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan en tevens om de plannen te heroverwegen, in samenspraak met initiatiefnemer en omwonenden.

***Beantwoording gemeente***

*Wij zijn van mening dat er een plan ligt waarbij alle verschillende belangen zorgvuldig zijn afgewogen.*

**De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Water ter hoogte van het deels openbare groengebied is vervangen door de bestemming Groen.**

**Overlegpartners**

Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

1. Waterschap Hollands Delta
2. Gemeente Hendrick-Ido-Ambacht
3. Veiligheidsregio VRR
4. Provincie Zuid-Holland

De veiligheidsregio VRR en Waterschap Hollands Delta hadden reeds gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast aangeboden aan de provincie via het e-formulier. Resultaat was dat het plan niet aangeboden hoefde te worden aan de provincie. Het plan is reeds besproken met de provincie in het kader van vooroverleg.