

Bijlage: Overzicht wijzigingen bestemmingsplan Ruimte voor ruimte Pruimendijk 228-A

n.a.v. tussenuitspraak Raad van State 5 juni 2019

Wijzigingen in de toelichting	
Nieuwe tekst ten opzichte van versie VG-01 is geel gemarkeerd	
Identificatiecode	NL.IMRO.0597.BPRvRPruimendk228A-VG02
Paragraaf 1.1 Aanleiding en doel	Toegevoegde tekst: Het bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte Pruimendijk 228-A' is door de raad van de gemeente Ridderkerk vastgesteld op 26 maart 2018. Door één van de belanghebbenden is tegen dit besluit beroep ingesteld. Op 5 juni 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan (nr. 201804331/1/R3) met de opdracht om het volgende gebrek in het bestreden besluit te herstellen: • voorzien in een gewijzigde planregeling voor de bestemming 'Tuin' en voor de situering van de ontsluiting(sweg). De Afdeling geeft aan dat de situering van de ontsluiting(sweg) niet is vastgelegd. De tuinbestemming kan in de huidige vorm niet worden aangewend ter ontsluiting van een daarachter gelegen en als zodanig bestemd agrarisch perceel. Hoewel de ontsluiting is aangeven in het kavelpaspoort heeft het kavelpaspoort geen regeling gevonden in de planregels en heeft dus geen bindende werking. Voorliggend bestemmingsplan is hierop aangepast door het opnemen van de aanduiding 'ontsluiting' in de tuinbestemming en het opnemen van het kavelpaspoort in de planregels.
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	Toekomstige situatie Ter compensatie van de te slopen kassen mogen in totaal twee burgerwoningen worden gebouwd. Aan de bouw van deze woningen zijn, in het kader van de 'Handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit', voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn voor dit perceel uitgewerkt in een zogenoemde 'kavelpaspoort'. Het volledige kavelpaspoort is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Figuur 3.2 geeft de beoogde inrichting weer volgens het kavelpaspoort. Om deze inrichting juridisch te borgen, is de kaart uit het kavelpaspoort als bijlage 1 bij de regels opgenomen. Figuur 3.2 Beoogde situatie (bron: kavelpaspoort) De woningen zijn op het noordelijke deel van het perceel geprojecteerd en hebben een gemeenschappelijke inrit: de huidige toegang vanaf de Pruimendijk. Via deze ontsluiting is ook het achterliggende agrarische perceel bereikbaar. De bebouwing bestaat per kavel uit één hoofdgebouw, in de vorm van een overschuur en één of meer bijgebouwen. De uitstraling en architectuur van de gebouwen op het erf is op elkaar afgestemd. Vanwege de gewenste representatieve uitstraling aan de Waal, heeft het erf aan de Waalzijde een zogenaamde 'tweede voorkant/-tuin' of nette achterkant. Tussen de beoogde woningen en de vrijkomende agrarische gronden aan de zuidzijde zal een nieuwe watergang worden aangelegd, evenwijdig aan de bestaande watergang ten noorden van de nieuwe woningen.
5.3	Tuin

Bestemmingen	Op de gronden waar erfbebouwing niet wenselijk is, om de openheid te behouden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Grenzend aan de voorgevels van aanliggende woningen zijn tevens (delen van) erkers binnen deze bestemming toegestaan. Alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' is een ontsluiting(sweg) toegestaan ten behoeve van de twee woningen en het achterliggende agrarische perceel. (...) Wonen De nieuwe vrijstaande woningen zijn voorzien van de passende bestemming 'Wonen - 1'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak toegekend waarbinnen het hoofdgebouw is toegestaan. Voor de woning geldt een maximale inhoudsmaat van 650 m³. De bestemming biedt daarnaast ruimte tot het realiseren van bijbehorende gebouwen, tuinen en erven. Daarnaast zijn er in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van de goot- en nokhoogte van de woningen. Naast de woonfunctie is beroepsuitoefening aan huis onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Om verder te borgen dat het plangebied wordt ingericht zoals dat met het kavelpaspoort is beoogd, is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Een omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste woning kan alleen worden verleend wanneer het plangebied conform de kaart in het kavelpaspoort is ingericht. Deze kaart is opgenomen als bijlage 1 bij de regels.
Wijzigingen in de regels	
Artikel 4 Tuin	4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': ontsluiting ten behoeve van de woningen en het achterliggende agrarische perceel.
Artikel 6 Wonen-1	6.2.4 Voorwaardelijke verplichting kavelpaspoort Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste woning dient het plangebied te worden ingericht conform het kavelpaspoort zoals opgenomen in bijlage 1.
Bijlagen regels	Toegevoegd: Bijlage 1 Kaart kavelpaspoort Hofland