



## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan Pruimendijk Ruimte voor ruimte tussen 180 - 184	<b>Commissie:</b> Samen wonen 4 oktober 2018	<b>BBVnr:</b> 1345427
<b>Portefeuillehouder:</b> Smit, V.A.	<b>Gemeenteraad:</b> 20 september 2018	<b>Raadsvoorstelnr.:</b> 1345428
<b>e-mailadres opsteller:</b> m.rienks@bar-organisatie.nl		Openbaar

### Geadviseerde beslissing raad

1. De bouw van de woning op de locatie van de kas aan de Pruimendijk tussen 180 en 184 mogelijk te maken.
2. Het bestemmingsplan Pruimendijk Ruimte voor ruimte tussen 180 en 184 ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

De gemeente Ridderkerk streeft al geruime tijd naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het saneren van verspreid glas. Hiervoor is onder andere de Startnotitie Glassanering door de gemeenteraad vastgesteld.

Met de eigenaar van de kas op de locatie Pruimendijk 180 - 184 is overeenstemming bereikt over de sanering van betreffende kas door gebruik te maken van de ruimte voor ruimte regeling. Met de eigenaar is in eerste instantie een intentieovereenkomst aangegaan op 1 september 2016. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Vervolgens heeft het college op 15 augustus 2017 besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan.

Vanwege het aspect archeologie is de locatie van de woning gewijzigd ten opzichte van de locatie in de anterieure overeenkomst. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juni 2018 tot en met 18 juli 2018 ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord. Het bestemmingsplan is nu gereed voor behandeling in uw raad.

### Beoogd effect

Het glas is inmiddels gesloopt. Om de woning te kunnen bouwen moet het bestemmingsplan vastgesteld worden. Na vaststelling kan een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Het zicht vanaf de Pruimendijk naar de Waal wordt ook blijvend versterkt. Hierdoor ontstaat er een beter integraal ruimtelijk beeld.

### Relatie met beleidskaders

Op 26 maart 2015 heeft de gemeenteraad de Startnotitie Glassanering door ruimte voor ruimte vastgesteld. Beoogd effect van de startnotitie was het scheppen van duidelijke kaders voor de verschillende Ruimte voor ruimte trajecten.

## Argumenten

### 1.1 De sloop van de kas maakt de bouw van de woning mogelijk.

De gesloopte kas heeft een kleiner oppervlakte dan de minimummaat van 5.000 m<sup>2</sup>. Dit is goed voor 0,66 bouwrecht. Om toch voldoende glas te saneren heeft de eigenaar een gedeelte bouwrecht bijgekocht van een andere locatie (Oudelande 4). Deze eigenaar sloopt namelijk meer kas dan hij terugbouwt aan compensatiewoningen. Hiermee verkrijgt de eigenaar voldoende bouwrecht voor 1 compensatiewoning.

### 1.2 Uit archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd na het tekenen van de anterieure overeenkomst bleek dat er een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. De woning op de beoogde plek bouwen was dan ook ongewenst vanuit archeologisch standpunt.

Het archeologisch bureau BOOR, dat de gemeente adviseert, heeft meegedacht over een mogelijke oplossing. Door de woning te verplaatsen naar de Waal ligt deze niet meer op de vindplaats. De woning kan gebouwd worden zonder verder archeologisch onderzoek.

De provincie heeft positief gereageerd op deze oplossing. Zij schreven daarover het volgende als reactie op het voorontwerp:

“De bijzondere waarden en kenmerken van deze locatie hebben tot een bijzondere oplossing geleid: het plaatsen van de woning achter op de kavel, dicht bij de oever. Daarbij blijft de archeologische vindplaats een open groene ruimte en ontstaan er nieuwe doorzichten op de Waal en variatie en afwisseling in het lint. De nieuwe woning past qua korrelgrootte in het lint en is zorgvuldig ingepast. Een goede uitwerking met een eigentijdse en streekeigen uitstraling is gewaarborgd middels het kavelpaspoort. Deze oplossing getuigt van ontwerpkracht, de ruimtelijke kwaliteit kan zo flink verbeteren door het slopen van de kas en het ontwikkelen van dit ensemble met veel groene ruimte en zicht op de Waal. Dit verhoogt de (recreatieve) belevingswaarde van het lint Pruimendijk.”

### 1.3 De verplaatsing van de woning is verwerkt in het bestemmingsplan en het kavelpaspoort.

Het woningtype is aangepast. Op deze locatie, vlakbij de Waal, is het niet logisch om een dijkwoning te bouwen. Deze verwacht je namelijk aan de dijk.

Het type woning is daarom omgezet naar een schuurwoning. Dit past beter op deze locatie aan de oever van de Waal.

### 2.1 Er is een zienswijze ingediend op het plan door de eigenaar van de melkhandel.

De zienswijze bestond uit drie punten. Het eerste punt was dat er werd gevreesd voor een afname van het vrije uitzicht. Er was echter al geen sprake van vrij uitzicht toen de kas er nog stond.

Het tweede argument was dat de motivering om de woning te verplaatsen om enkel archeologische redenen onvoldoende was. In de beantwoording van de zienswijze is de motivering nader uitgelegd.

Het derde punt was dat onvoldoende onderzocht is of de melkhandel niet in de bedrijfsvoering werd gehinderd door de nieuwe woning. In het ontwerpbestemmingsplan was de onderbouwing op dit punt abusievelijk weggefallen. In de zienswijze is dit alsnog uitgelegd. Ook de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

De volledige samenvatting van de zienswijze en de beantwoording is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 6.2.2 - ontwerpbestemmingsplan. De



toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. De regels en verbeelding zijn ongewijzigd.

*2.2 Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden ter inzage gelegen.*

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden. Deze wordt dan ook ongewijzigd vastgesteld. De bevoegdheid tot vaststelling is gemandateerd aan de Domeindirecteur Ruimte.

*3.1 De kosten zijn al gedekt via anterieure overeenkomst.*

Hierdoor is het niet nodig om de kosten achteraf te verhalen via een exploitatieplan. Die hoeft dan ook niet vastgesteld te worden.

#### **Overleg gevoerd met**

Initiatiefnemers, stedenbouwkundig adviesbureau Rho Adviseurs, gebiedsbemiddelaar sanering glas en wettelijke overlegpartners.

#### **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

#### **Uitvoering/vervolgstappen**

Het streven is om het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aan te bieden in de raadsvergadering van 18 oktober 2018. Het genomen besluit ligt dan opnieuw gedurende een periode van 6 weken ter inzage. In deze periode kan tegen het besluit beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Dit kan alleen door iemand die belanghebbende is en een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen dat hij / zij redelijkerwijs niet in staat was om eerder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

#### **Evaluatie/monitoring**

Niet van toepassing.

#### **Financiën**

Zie argument 3.1

#### **Juridische zaken**

Zie uitvoering / vervolgstappen.

#### **Duurzaamheid**

Met de ingreep wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaat er een nieuwe, duurzame inrichting van de leefomgeving.

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

Als de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan wordt dit bekend gemaakt met een publicatie in De Blauwkai, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het vastgestelde

bestemmingsplan is dan zes weken te bekijken. Dit kan via internet en in het gemeentelijk service centrum. Daarnaast sturen wij een e-mail naar de instanties die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Daarin laten wij weten dat het bestemmingsplan is vastgesteld. De regels hiervoor staan in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk van het besluit op de hoogte gebracht. In de brief staat ook hoe de indiener in beroep kan gaan.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

**Bijlagen/ter inzage liggende stukken**

- Bestemmingsplan Pruimendijk RvR tussen 180 en 184 (IMRO-code NL.IMRO.0597.BPRvRPruihendk180-VG01)
- Raadsbesluit
- Zienswijze melkhandel Pruimendijk 180