

Artikel 40 vragen over Woningbouwlocatie De Landerij Rijsoord

Schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders Ridderkerk (RvO, artikel 40)

Datum

8 juni 2021

Onderwerp

Woningbouwlocatie De Landerij Rijsoord

Vragensteller

Edward Piena (VVD)

Petra van Nes-de Man (Burger op 1)

Vragen

Inleiding

Op 24 november 2017 zond het toenmalige college een zgn. Raadsinformatiebrief inhoudende dat door een marktpartij een plan was ingediend voor de bouw van 30 woningen op een locatie gelegen in het buitengebied van Rijsoord, globaal begrensd door Geerlaan/ Lagendijk/ Rijksstraatweg. Het college heeft in principe ingestemd met deze ontwikkeling die via de zgn. Ruimte voor Ruimteregeling zou moeten worden gerealiseerd. Het plan zou in het landschap passen en het aantal woningen zou nog kunnen toenemen afhankelijk van de door de ontwikkelaar nog te verwerven kassen buiten Ridderkerk. Het is ons bekend dat al sinds 2010 vastgoedhandelaren uit speculatieve overwegingen zijn begonnen in dit gebied gronden te verwerven c.q. daarop optieovereenkomsten te sluiten.

Sinds 2017 heeft de raad niets meer vernomen en plots worden wij geconfronteerd met een Projectbord langs de Geerlaan met de aankondiging dat daar ruim 50 dure landhuizen zullen worden gerealiseerd. Info bij de makelaars levert op dat men deze zomer met de verkoop van de woningen wil beginnen.

Feitelijke planologische situatie

De bewuste gronden zijn gelegen in het buitengebied waar van toepassing is het bestemmingsplan Buitengebied. Deze gronden hebben een agrarische bestemming. E.e.a. houdt in dat hier geen verstedelijking mag plaatsvinden. Ook niet op grond van de Provinciale Omgevingsvisie en de daarbij behorende Verordening Ruimte.

Sanering van verspreid staande kassen heeft in het provinciaal beleid geen prioriteit meer maar het wordt gemeenten toegestaan de voormalig provinciale regels omtrent Ruimte voor Ruimte in haar

ruimtelijk beleid toe te passen onder dezelfde voorwaarden zoals die voorheen binnen de provincie golden.

Toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling in dit gebied zou het volgende betekenen. Voor iedere 5000m² kas mag 1 woning worden teruggebouwd. Voor iedere 1000m² agrarische bedrijfsopstal geldt ook dat daarvoor in de plaats 1 woning mag worden gebouwd. Dit alles onder de voorwaarde dat die woningen zoveel als mogelijk om de plaats van de bestaande kassen worden gebouwd. In het betreffende gebied gaat het om max 5 ha glas dat gesaneerd zou kunnen worden. Dit houdt in dat er maximaal 10 woningen mogen worden gebouwd. Glas wat de ontwikkelaar elders heeft gekocht kan hier niet worden gecompenseerd. Doelstelling van de RvR-regeling is immers het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. De RvR regeling is een instrument dat de provincie de gemeenten biedt om een beleid van ruimtelijke kwaliteit te voeren. Derden kunnen daar geen beroep op doen. De gemeente is dus ook niet verplicht de RvR toe te passen.

Daarom hebben onze fracties op dit moment de volgende vragen:

1. Welke toezeggingen heeft het huidige college aan de projectontwikkelaar gedaan en heeft u daarbij een uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt dat een dergelijke medewerking een bevoegdheid is van de gemeenteraad? Wij ontvangen graag de correspondentie tussen u en de ontwikkelaar.
2. Uit welke beleidsdocumenten van de provincie Zuid-Holland maakt u op dat kassen die elders worden gesloopt hier kunnen worden gecompenseerd in RvR woningen?
3. Kunt u gemotiveerd aangeven waarom de raad zou moeten meegaan in uw redentatie om die elders gesloopte kassen in Rijsoord te compenseren?
4. Welke garanties hebt u dat de elders aangekochte kassen daadwerkelijk zullen worden gesloopt?
5. Heeft u van de gemeenteraden van die betreffende gemeenten een raadsbesluit waaruit blijkt dat wanneer die kassen zijn gesloopt de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen zodanig zullen worden aangepast dat bebouwing op die percelen in welke vorm dan ook in de toekomst wordt uitgesloten.?
6. Onderschrijft u de gedachte dat de bouw van 10 RvR woningen minder afbreuk doet aan de kwaliteiten van deze agrarische polder dan de bouw van 50 woningen en daarom landschappelijk beter inpasbaar zijn?
7. Bent u met ons van mening dat bebouwing van deze polder met ruim 50 woningen een uitbreiding is van het bestaand stedelijk gebied en derhalve ten koste gaat van het toch al onder druk staande buitengebied van de gemeente.
8. Kunt u gemotiveerd aangeven waarom tegen de achtergrond van door de raad vastgestelde beleidsstukken zoals de Omgevingsvisie, Groenvisie, Woonvisie, Gebiedsvisie Deltapoort

2025 alsmede de Provinciale Omgevingsvisie u tot de conclusie komt dat de bouw van plm. 50 luxe dure landhuizen in ons buitengebied noodzakelijk c.q. wenselijk is?

9. Graag ontvangen wij een overzicht van de percelen met kassen die de ontwikkelaar elders zegt te hebben aangekocht met vermelding van kadastrale aanduiding, gemeente, oppervlakte en aantal m² kas per perceel.

Gelet op het bepaalde in artikel 40 van het Reglement van Orde voor de raad verzoek ik u om schriftelijke beantwoording van deze vragen.