

Bijlage 8 Beantwoording zienswijzen en Staat van Wijzigingen

Ingekomen Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Oostendam (OW-02) heeft van 12 april 2013 tot en met 23 mei 2013 opnieuw ter inzage gelegen. Het plan is opnieuw ter inzage gelegd omdat de geplande woningbouwlocatie op dit moment niet doorgaat. Dit onderdeel is dan ook uit het ontwerpbestemmingsplan OW-02 gehaald. Dit is bekend gemaakt in een publicatie in de Staatscourant, de Combinatie en op de gemeentelijke website. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit tot vaststelling en overige relevante stukken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Ridderkerk. Iedereen kon gedurende deze periode een zienswijze indienen.

In deze periode zijn de volgende zienswijzen ingekomen:

Nr.	N.A.W.	Kern zienswijze	Datum ontvangst	Kenmerk
1.	Verkerk & Verheij Pruimendijk 354	Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens	22 mei 2013	15645
2.	M.L. Luigies Damweg 16	Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens	23 mei 2013	15837
3.	T. van der Molen Pruimendijk 135b	Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens	22 mei 2013	15740
4.	H. de Waal-Moelee Pruimendijk 135b	Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens	22 mei 2013	15739
5.	M.J. van der Molen- de Waal Pruimendijk 135b	Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens	22 mei 2013	15738
6.	J. Haak Pruimendijk 274	Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens	14 mei 2013	14726
7.	J. Moerkerken Pruimendijk 278	Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens	23 mei 2013	15837
8.	H.J. Verkerk Pruimendijk 135a	Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens	22 mei 2013	15644
9.	Verveer Keukens Pruimendijk 236	Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens	22 mei 2013	15640
10.	A. Alderliesten Pruimendijk 234	Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens	23 mei 2013	15838
11.	J. Kruithof Damweg 2	Bouwmogelijkheden op tuinbestemming voor voorgevel	22 mei 2013	15637
12.	Familie Kok Pruimendijk 282	Bouwmogelijkheden bouwvlak, 3 ^e woning toevoegen	22 mei 2013	15718
13.	J.P. de Regt Pruimendijk 228	1. Opnemen voormalige woningbouwlocatie binnen plangrens 2. Schade aan woning door vrachtverkeer	23 mei 2013	15777
14.	E.T. Bouland Pruimendijk 194	Bedrijfsbestemming omzetten naar bestemming 'Wonen'	17 mei 2013	15248
15.	A. Penning Pruimendijk 97b	1. bebouwingsmogelijkheden bouwvlak 2. dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering 3. Paardenpension 4. Hoogspanningsleiding 5. Woningbouwlocatie	23 mei 2013	15861
16.	A.N. Penning	1. Bouwmogelijkheden voor kassen	22 mei 2013	15642

	Zuidpad 2	tot max. 6.000 m ² 2. Bouwmogelijkheden voor bergruimte 3. Inventarisatielijst van bedrijven 4. Goothoogte voor kassen 5. Ontheffings- en wijzigingsregels		
17.	T. Penning Zuidpad 2	1. Inventarisatielijst van bedrijven ontbreekt 2. Uitbreidingsmogelijkheden paardenpension 3. Bouwen onder hoogspanningskabels 4. Goothoogte voor kassen	27 mei 2013 <i>(buiten termijn)</i>	16040

In de zienswijzen komen enkele onderwerpen vaker voor. Ook zijn de zienswijzen 1 tot en met 10 hetzelfde. Deze zienswijzen zijn gebundeld en worden van een antwoord voorzien in de beantwoording onder hoofdstuk 1. "Voormalige woningbouwlocatie". De specifieke zienswijzen en vragen worden apart in hoofdstuk 2. "Overige zienswijzen" voorzien van een passende beantwoording. Sommige aspecten komen in meerdere zienswijzen voor. Het kan dus voorkomen dat er bij de beantwoording van een zienswijze wordt verwezen naar een eerdere beantwoording.

De zienswijze onder 17 is buiten de periode van ter inzage ingediend en wordt dan ook buiten beschouwing gelaten. Overigens is deze zienswijze gelijklopend aan de zienswijze onder 15, waarmee de vragen en opmerkingen van dhr. T. Penning alsnog worden beantwoord.

Bij het beantwoorden van de zienswijzen is ook aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een bijstelling van het bestemmingsplan. In de staat van wijzigingen zijn de wijzigingen opgenomen die worden doorgevoerd in het uiteindelijke bestemmingsplan dat ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden aangeboden.

1. Voormalige woningbouwlocatie

De zienswijzen onder 1 tot en met 10 zijn identiek aan elkaar en richten zich op de gronden tussen de Waal en de Pruiwendijk, welke niet binnen de plangrens van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze zienswijzen worden hieronder van een antwoord voorzien.

1.1. Samenvatting zienswijzen

Een terugkerend thema binnen deze zienswijzen is het ontbreken van de gronden tussen de Waal en de Pruiwendijk in het nieuwe bestemmingsplan Oostendam. De indieners van deze zienswijzen zien niet in waarom deze gronden buiten het plan zijn gelaten en verzoeken de gemeenteraad om deze gronden alsnog in het plan op te nemen.

Hiertoe voeren zij aan dat de woningbouwplannen op de gronden tussen de Waal en de Pruiwendijk zijn geschrapt, aangezien deze ontwikkeling onuitvoerbaar is vanwege het gebrek aan behoefte. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan niet aangetoond dat deze behoefte ontstaat binnen de planperiode van 10 jaar. Ook ontbreekt er een recent, actueel en accuraat uitvoerbaarheids-onderzoek. Een reservering van deze gronden voor een toekomstige woningbouwontwikkeling vinden zij dan ook niet gerechtvaardigd.

Tevens ligt er een wettelijke verplichting tot actualisering van de bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013. Het zou dan ook getuigen van een goede ruimtelijke ordening door ook voor deze gronden een actueel bestemmingsplan vast te stellen. Immers, het geldende bestemmingsplan voor dit gebied is al 40 jaar oud.

1.2. Gemeentelijke reactie

In het eerdere ontwerpbestemmingsplan Oostendam was op de gronden tussen de Pruiwendijk en de oevers van de Waal een woningbouwontwikkeling opgenomen. Echter, het is ons niet gelukt om overeenstemming over deze woningbouwlocatie te bereiken met de projectontwikkelaar AM. Zij kan ons, gezien de huidige economische omstandigheden, geen zekerheid bieden over de uitvoering van de plannen. Gelet daarop willen wij de ontwikkeling van de woningbouw op deze gronden niet direct mogelijk maken in het nieuwe bestemmingsplan voor Oostendam.

Dit is dan ook de reden dat wij op 11 december 2012 hebben besloten om een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan is de woningbouwlocatie aan de oevers van de Waal uit het plan gelaten.

Echter, in de mededeling van dit besluit is tevens aangegeven dat de ontwikkeling slechts op dit moment niet mogelijk gemaakt wordt. Het blijft namelijk de wens van de gemeente Ridderkerk om in de toekomst ter plaatse duurdere woningen te ontwikkelen. Deze wens vloeit voort uit het besluit van de gemeenteraad om in 2002 deze locatie in Oostendam aan te wijzen als toekomstige woningbouwlocatie. Daarnaast blijkt uit de woningbouwstrategie dat het bouwen van duurdere woningen belangrijk is om te voorkomen dat meer draagkrachtige huishoudens naar een andere gemeente verhuizen.

Om deze beleidsrichting gestalte te geven is er voor gekozen om de gronden tussen de Waal en de Pruiwendijk niet in het bestemmingsplan op te nemen en de huidige bestemming in stand te houden. Op deze wijze wordt in het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt dat de wens en het voornemen bestaat om de gronden binnen de planperiode van 10 jaar anders te bestemmen dan de huidige, hoofdzakelijk agrarische, bestemming.

Door deze gronden buiten het bestemmingsplan te laten wordt dan ook voldoende richting gegeven aan de wens van de gemeente om de locatie in de toekomst te ontwikkelen en worden er geen valse verwachtingen gecreëerd. Daarmee wordt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening. Indien de locatie in de toekomst alsnog ontwikkeld wordt, dan zal hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure worden gestart.

De zienswijzen 1 tot en met 10 leiden niet tot bijstelling van het bestemmingsplan.

2. Overige zienswijzen

2.1. J. Kruithof – Damweg 2

2.1.1. Samenvatting zienswijze

1. Namens dhr. Kruithof is een zienswijze ingekomen, waarin hij de gemeenteraad verzoekt om de bestemming van de percelen C 6734 en C 6735 zodanig te wijzigen, dat er op deze gronden een opslagruimte van ca. 75 m² kan worden opgericht. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze percelen bestemd als 'Tuin'. Op deze bestemming is het niet toegestaan om een gebouw te realiseren.
In 2011 is eenzelfde principeverzoek door het college afgewezen. Het college heeft het verzoek afgewezen, omdat een vrijstaand gebouw aan de voorzijde van de woning zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Dhr. Kruithof is het niet eens met deze motivering van de gemeente. De percelen worden namelijk aan drie zijden grotendeels aan het zicht onttrokken. Daarnaast ligt deze locatie aan het einde van een doodlopende weg. Hij is dan ook van mening dat een opslagruimte stedenbouwkundig prima is in te passen en dat er geen sprake is van een storend element.
2. Daarnaast geeft dhr. Kruithof aan dat in het voorgaande bestemmingsplan het perceel de bestemming 'Groenvoorzieningen' kende. Aangezien het op deze gronden wel mogelijk was om bouwwerken en gebouwen te realiseren, is de nieuwe bestemming 'Tuin' een verslechtering ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan.

Dhr. Kruithof kan zich niet verenigen met de nieuwe wijze van bestemmen en verzoekt de gemeenteraad dan ook om de bestemming van het perceel dan wel de regels zodanig aan te passen dat het bouwen van een opslagruimte van ca. 75 m² op het perceel mogelijk wordt gemaakt.

2.1.2. Reactie gemeente

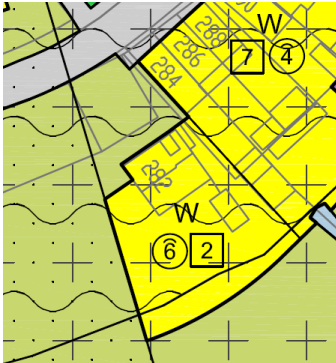
1. Bij de afhandeling van het principeverzoek is aangegeven dat een schuur van 75 m² op deze locatie niet mogelijk wordt gemaakt, aangezien een dergelijk gebouw ruimtelijk gezien niet gewenst is. De gemeente Ridderkerk vindt namelijk dat aan- en bijgebouwen achter de voorgevel van de woning moeten liggen. Dit is onder andere vastgelegd in de gemeentelijke Welstandsnota en in de verschillende bestemmingsplannen. Een vrijstaand gebouw aan de voorzijde van een woning is namelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Dit is zeer bepalend voor het straatbeeld.
Daarnaast wordt de schuur op een grote afstand van de woning gesitueerd. Een bijgebouw is een gebouw dat in relatie staat met en ondergeschikt is aan de woning. Door deze grote afstand is er geen duidelijke ruimtelijke samenhang meer tussen de schuur en de woning. Hierdoor is er geen sprake meer van een bijgebouw. Dit gebouw zal daardoor als zelfstandig gebouw worden beschouwd. De gemeente Ridderkerk vindt een schuur op deze gronden dan ook een storend element.
2. In het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Oostendam" zijn beide percelen bestemd als 'Groenvoorziening'. Op deze gronden is het toegestaan om bouwwerken en gebouwen op te richten. Echter, deze moeten wel ten dienste staan van de groenbestemming. Ook binnen dit bestemmingsplan is het niet toegestaan om bouwwerken op te richten die verwant zijn aan de bestemming 'Wonen'. In het nieuwe bestemmingsplan beogen wij de gronden zodanig te bestemmen dat deze optimaal passen bij het huidige, toegestane gebruik. Door de aankoop van deze gronden van het Waterschap worden deze gronden gebruikt bij de woning aan de Damweg 2. Hierdoor is de bestemming 'Tuin' de meest passende bestemming.

Het nieuwe bestemmingsplan is dan ook niet nadelig ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van deze gronden. Immers, door de nieuwe bestemmingslegging is het mogelijk om de gronden te gebruiken als tuin in relatie tot de woonbestemming op het perceel Damweg 2.

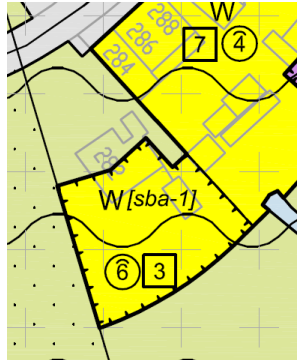
De zienswijze namens dhr. J. Kruithof leidt niet tot bijstelling van het bestemmingsplan.

2.2. Familie Kok – Pruiwendijk 282

2.2.1. Samenvatting zienswijze



Nieuw ontwerpbestemmingsplan (OW-02)



Voorgaand ontwerpbestemmingsplan (incl. ontwikkeling) (OW-01)

De zienswijze van de familie Kok gaat in op de vertaling van hun bouwplan in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de opgenomen vertaling in het ontwerpbestemmingsplan merken zij het volgende op:

1. In het vorige ontwerpbestemmingsplan (OW-01) was een aangepast bouwvlak opgenomen voor de nieuwbouw van 3 woningen voor de familie Kok. Echter, in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan (OW-02) worden slechts 2 woningen toegestaan. In het kader van de overeenkomst met de gemeente Ridderkerk moeten er 3 woningen opgenomen worden. Dit moet worden aangepast aan de gesloten overeenkomst.
2. Bij het inpassen van het nieuwbouwplan in het grondplan, bleek dat een aantal balkontrappen buiten het bouwvlak zou vallen. Dit zou achteraf worden gecorrigeerd. Aangezien het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, kan dit direct aangepast worden. Zij verzoeken dan ook om het bouwvlak zodanig aan te passen dat de balkontrappen binnen het bouwvlak vallen.
3. In het huidige bouwvlak is geen ruimte voorzien voor opstallen. De familie Kok ziet graag dat achter het bouwvlak de mogelijkheid wordt geboden voor een aanvullende schuur of garage.

2.2.2. Reactie gemeente

1. Er is geen sprake van een overeenkomst tussen de familie Kok en de gemeente. Wel is er overleg gevoerd en zijn er afspraken gemaakt. De afspraken die betrekking hadden op de eventuele bouw van 3 nieuwbouwwoningen hingen samen met de geplande woningbouwlocatie tussen de Waal en de Pruiwendijk. Aangezien de woningbouwlocatie op dit moment niet doorgaat, vervallen ook de eventuele gemaakte afspraken die daarmee samenhangen.
Dit betekent dat voor het perceel van de familie Kok dezelfde uitgangspunten zijn gehanteerd als voor vergelijkbare percelen en dat het aantal woningen dat op het perceel wordt toegestaan is aangepast aan de daadwerkelijke situatie.
2. Zie onder 1.
3. Zie deels onder 1. De oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt geregeld in de regels van het bestemmingsplan. In deze planregels is bij de bestemming 'Wonen' bepaald dat de ongeschikte bouwwerken binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

De zienswijze van familie Kok leidt niet tot een bijstelling van het bestemmingsplan.

2.3. J.P. de Regt – Pruimendijk 228

2.3.1. Samenvatting zienswijze

Door mevr. J.P. de Regt, woonachtig aan de Pruimendijk 228, is een zienswijze ingekomen die ingaat op de volgende 2 aspecten:

1. Op de eerste plaats geeft zij een reactie op het ontbreken van de gronden van de voormalige woningbouwlocatie. Dit eerste deel van haar zienswijze is identiek aan de zienswijzen 1 tot en met 10. Voor de kern van deze zienswijze wordt verwezen naar hoofdstuk 1. 'Voormalige woningbouwlocatie'.
2. Op de tweede plaats geeft mevr. De Regt aan dat haar woning zeer ernstige schade heeft geleden. De oorzaak voor deze schade is de toestand van de dijk en het kerende en achteruitstekende zware vrachtverkeer. Dit verkeer maakt gebruik van de in- en uitrit naast haar woning en de platformrit naar het kassenbedrijf van dhr. Penning tegenover haar woning. Het betreft hier zware vrachtwagens die van en naar het bedrijf van haar burens, de heren Gerritse, rijden.

2.3.2. Reactie gemeente

1. Voor de beantwoording van de zienswijze ten aanzien van het niet opnemen van de voormalige woningbouwlocatie binnen de plangrens wordt verwezen naar de algehele beantwoording onder 1: 'Voormalige woningbouwlocatie'.
2. In het bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd. De in het bestemmingsplan opgenomen wijze van bestemmen heeft echter geen planologische relatie met de schade aan de woning van mevr. De Regt. De schade is ontstaan door het (vracht)verkeer op de Pruimendijk. In bestemmingsplannen worden namelijk geen voorzieningen getroffen voor het toestaan of uitsluiten van bepaalde categorieën verkeer. Hiervoor worden op zichzelf staande verkeersbesluiten genomen.

Aangezien het nieuwe bestemmingsplan consoliderend van opzet is, komt de nieuwe bestemmingsregeling overeen met de nu geldende regeling. Het bovenstaande houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de bestaande situatie.

De zienswijze van mevrouw J.P. de Regt leidt niet tot een bijstelling van het bestemmingsplan.

2.4. E.T. Bouland – Pruimendijk 194

2.4.1. Samenvatting zienswijze

Namens dhr. Bouland is door Boogerman Makelaars een zienswijze ingediend. Deze zienswijze gaat in op de bestemming 'Bedrijf' van het perceel Pruimendijk 194. Dit perceel is in het ontwerp-bestemmingsplan Oostendam bestemd als 'Bedrijven'. Echter, op deze locatie is geen bedrijf meer gevestigd en de verwachting is niet reëel dat op dit perceel een bedrijf zich gaat vestigen. De eigenaar is voornemens om op dit perceel de woonfunctie te realiseren.

Om deze functiewijziging mogelijk te maken verzoekt dhr. Bouland de gemeenteraad om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming.

2.4.2. Reactie gemeente

Wij zijn in principe bereid om mee te werken aan uw verzoek om aan het perceel Pruimendijk 194 een woonbestemming voor maximaal één woning toe te kennen. Wel zal dan uit onder andere milieuhygiënisch onderzoek (geluid, bodem et cetera) moeten blijken dat hiermee ingestemd kan worden. Omdat deze onderzoeken nog niet zijn uitgevoerd kan in het voorliggende bestemmingsplan geen directe woonbestemming toegekend worden. Om die reden wordt er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan in een later stadium op relatief eenvoudige wijze een reguliere woning vergund worden.

De zienswijze van dhr. E.T. Bouland leidt tot een bijstelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen, welke is toegevoegd aan deze Nota van Beantwoording.

2.5. A. Penning – Pruimendijk 97b

2.5.1. Samenvatting zienswijze

Door dhr. A. Penning, eigenaar van het agrarisch bedrijf ter plaatse, is een zienswijze ingediend, waarin het volgende wordt toegelicht.

1. Op de eerste plaats geeft dhr. Penning aan dat het bestemmingsplan aan de kassen op het perceel een maximale goothoogte toekent van 4 meter. Voor zowel de bebouwingscontour als voor de goothoogte geldt dat het bestemmingsplan uitgaat van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan staat door deze wijze van bestemmen geen ruimte toe voor een eventuele toekomstige uitbreiding van zijn bedrijf. Dit past niet binnen de toelichting van het bestemmingsplan, aangezien daarin wordt opgemerkt dat de tuinbouw een belangrijke economische drager is.
Bovendien blijven de gronden aan de Pruimendijk nog zeker 10 jaar agrarisch. Dhr. Penning verzoekt dan ook om voor de functie van glastuinbouw een maximale goothoogte op te nemen van 5 meter en aan zijn bedrijf een groter bouwvlak toe te kennen.
2. Volgens de Nota van inspraak en overleg zou zijn bedrijf in de bijlage inventarisatielijst bedrijven gewijzigd worden van de activiteit 'akkerbouw' naar 'glas/vollegrondstuinbouw'. In het ontwerpbestemmingsplan Oostendam treft dhr. Penning deze bijlage echter geheel niet terug. Hij vraagt om een verklaring waarom deze lijst uit het bestemmingsplan is verdwenen. Daarbij merkt hij tevens op dat de activiteit van het paardenpension 'manege' is. Dit is tevens niet juist.
3. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Oostendam is de aanduiding 'bouwweg' van het perceel van dhr. A. Penning geschrapt. Naar aanleiding van de overlegreactie van het Waterschap Hollandse Delta is het bestemmingsplan aangepast en is op de beschermingszone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gelegd. Dhr. Penning vraagt of de oorspronkelijk beoogde bouwweg niet als kade of als andere voorziening binnen deze dubbelbestemming alsnog kan/ zal worden gerealiseerd.
4. De bestemming van het paardenpension op het perceel grenzend aan dat van dhr. Penning is volgens hem te ruim opgenomen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voor Oostendam.
 - a. Op de eerste plaats is het niet wenselijk dat er geen bebouwingspercentage is gekoppeld aan het bouwvlak. Dit leidt er toe dat men het bouwvlak ten behoeve van het paardenpension tot 100% mag bebouwen. Dit is ruimer dan bij de eerdere vrijstelling is verleend. In dit kader vraagt dhr. Penning of er wel onderzoek is gedaan naar de verschillende uitvoeringsaspecten en hij betwijfelt of deze ook van toepassing zijn op het nieuwe bestemmingsplan. De geboden uitbreidingsmogelijkheid is zodoende in strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.
 - b. Dhr. Penning geeft aan dat het paardenpension door de gemeente wordt aangemerkt als een agrarisch bedrijf. Dit voldoet niet aan de definitie van 'agrarisch bedrijf' in het bestemmingsplan, aangezien dit paardenpension gebruikgericht is en niet productiegericht.
 - c. In het voorontwerpbestemmingsplan Oostendam was de functieaanduiding voor het paardenpension in de planregels opgenomen als 'het hobbymatig stallen van paarden'. In het eerdere ontwerpbestemmingsplan uit 2011 werd dat vervolgens 'tevens het hobbymatig stallen van paarden'. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd in 'tevens het stallen van paarden'. Door deze opschuiving in de bestemmingsomschrijving is feitelijk de overstap naar een professionele paardenstalling mogelijk geworden. Gelet hierop klemt het temeer dat in de planregels qua bebouwingspercentage geen enkele begrenzing wordt opgenomen ten aanzien van de paardenhouderij.
 - d. Dhr. Penning verzoekt dan ook om aan het bouwvlak voor het paardenpension een maximaal bebouwingspercentage te koppelen, welk overeenkomt met de destijds vergunde oppervlakte. Zo kan worden voorkomen dat het 'niet-agrarische bedrijf' meelift met de ruime mogelijkheden die wel aan agrarische bedrijven worden geboden.
5. Binnen de bestemming voor de hoogspanningsleiding is het alleen toegestaan om bestaande bouwwerken te vernieuwen, te vervangen of te veranderen indien de oppervlakte niet wordt uitgebreid en indien er gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Het is binnen de kassenbouw niet ongebruikelijk dat als gevolg van technische ontwikkelingen de spant- en kolombreedten wijzigen, met als gevolg dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de huidige fundering. Dhr. Penning is dan afhankelijk van de bereidheid van het college en de leidingbeheerder om medewerking aan een binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Hij verzoekt dan ook om de randvoorwaarde met betrekking tot de bestaande fundering te laten vervallen en te volstaan met het vastleggen van de bestaande oppervlakte.

6. Dhr. Penning constateert dat de woningbouwlocatie geheel uit het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is gelaten. Hierdoor vigeert nog steeds het "oude" bestemmingsplan "Oostendam". Hij vraagt zich of dit inhoudt dat er niet wordt voldaan aan de wettelijke actualiseringsplicht op grond van de Wro/Bro. Tevens verzoekt hij om informatie over de planologische procedure voor het plangebied waar de woningbouwlocatie was/is gepland. Dit mede in verband met de aangekondigde opstelling van een bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Ridderkerk. In de inleiding van het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat een deel van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost' mede wordt herzien in het bestemmingsplan "Oostendam". Hij vraagt zich af wat nu de werkelijke reden is om dit gedeelte naar het ontwerpbestemmingsplan voor Oostendam over te brengen.

2.5.2. Reactie gemeente

1. Het nieuwe bestemmingsplan Oostendam wordt voorbereid vanuit een consoliderend oogpunt. Dit houdt in dat ook voor het perceel Pruiwendijk 97B is vastgehouden aan de planologische regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Uitgangspunt van deze toewijzing van bestemmingen en bijhorende regels is dat er geen uitbreidingen van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden toegekend ten opzichte van de vigerende planologische regels. Zodoende blijft de bestaande goothoogte van 4 meter voor kassen behouden en wordt het bestaande agrarische bouwvlak niet verruimd. Daarnaast zou het toekennen van ruimere bouw mogelijkheden in strijd zijn met de provinciale Structuurvisie en bijhorende verordening Ruimte en met het regionale saneringsbeleid zoals vastgelegd in de Deltapoort. Immers, het provinciale planologische beleid richt zich op ontwikkelingen van glastuinbouwbedrijven binnen de daartoe aangewezen gebieden, de zogenoemde glastuinbouwgebieden. Deltapoort richt zich o.a. op de sanering en herstructurering van de glastuinbouwbedrijven in het Deltapoortgebied.
2. De bedrijfsinventarisatielijst waar in deze zienswijze naar wordt verwezen maakt onderdeel uit van het advies van de DCMR. Dit advies is opgesteld naar aanleiding van onderzoek naar de invloed van aanwezige bedrijven op de eerder geplande woningbouwontwikkeling aan de oevers van de Waal. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn de bijlagen bij dit advies uit de toelichting van het bestemmingsplan gelaten. In het kader van volledigheid zal deze lijst bij het opgenomen advies van DCMR worden toegevoegd. Hierbij wordt de bedrijfsactiviteit gewijzigd in "glas/vollegrondstuinbouw". De functieomschrijving van het paardenpension Oostendam zal worden gewijzigd in "paardenpension".
3. De eerder opgenomen bouwweg was noodzakelijk voor de voorgenomen ontwikkeling van de woningbouwlocatie ten zuiden van de Pruiwendijk. Aangezien deze ontwikkeling geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan, is de bouwweg en de bijhorende aanduiding overbodig geworden. Het bestemmingsplan laat een dergelijke weg dan ook niet toe.
Ook binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundig' is het niet mogelijk een dergelijke bouwweg aan te leggen. Immers, de bestemmingsomschrijving staat slechts bouwen op en gebruiken van deze gronden toe indien dit ten behoeve van de bescherming van de waterkering staat.
4. Ten aanzien van het paardenpension volgt een puntsgewijze behandeling.
 - a. De constatering van dhr. Penning dat de opgenomen planologische regeling te ruim is ten opzichte van de bestaande vergunde situatie is juist. De vestiging van het paardenpension Oostendam is vergund met toepassing van de voormalige vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 WRO. Hierdoor zijn slechts de vergunde gebouwen, bouwwerken en vormen van gebruik toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het agrarisch bouwvlak geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen, waardoor het gehele bouwvlak bebouwd kan worden. In het kader van het consoliderende karakter van het bestemmingsplan wordt het paardenpension overeenkomstig het verleende vrijstellingsbesluit opgenomen. Hiertoe wordt op de kaart een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van

- 30%. Als gevolg is het slechts mogelijk om het opgenomen bouwvlak voor maximaal 30% te bebouwen.
- b. Onder de definitie van ‘agrarisch bedrijf’ zoals opgenomen in het bestemmingsplan wordt geen paardenhouderij verstaan. Overeenkomstig de handreiking ‘Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening’ (uitgebracht door de VNG), zal de definitie van ‘agrarisch bedrijf’ in het bestemmingsplan worden aangepast. De definitie komt als volgt te luiden: *“Een aan het buitengebied gebonden bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten, zoals een gebruiks- of productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal.”*
 - c. Zie de beantwoording onder a.
 - d. Zie de beantwoording onder a.
5. Voor de onderliggende motivatie voor het opnemen van deze bepaling wordt verwezen naar het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Hierin geeft zij gemotiveerd aan waarom het niet mogelijk dan wel wenselijk is om in de beschermingszone van hoogspanningsleidingen te bouwen. Ter bescherming van de belangen van de leidingbeheerder en van de hulpdiensten handhaven wij dan ook de bepaling over het gebruik van de bestaande fundering in het betreffende artikel. Voor een goede bescherming van de belangen bij de hoogspanningsleidingen is het namelijk van belang dat naast de bestaande oppervlakte ook de exacte locatie wordt aangehouden. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid biedt uitkomst, mits aangetoond wordt dat de voornoemde belangen niet onevenredig worden geschaad.
6. Zie de beantwoording onder de “1. Voormalige woningbouwlocatie”. Hieraan willen wij toevoegen dat met het gedeelte uit het Landelijk Gebied Oost de gronden ten noordwesten van Oostendam worden bedoeld. Dit deel van het grondgebied van de gemeente Ridderkerk behoort geografisch gezien binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Oostendam. Vandaar dat wij hebben besloten deze in dit bestemmingsplan op te nemen.

De zienswijze van dhr. A. Penning leidt tot bijstelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen, welke is toegevoegd aan deze Nota van Beantwoording.

2.6. A. N. Penning – Zuidpad 2

2.6.1. Samenvatting zienswijze

Door dhr. A.N. Penning, eigenaar van de gronden aan het Zuidpad tussen de Pruimendijk 97B en Zuidpad 2, is op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend ten aanzien van de volgende onderdelen:

1. Door dhr. A.N. Penning is reeds in een eerder stadium een bouwvergunning aangevraagd voor het mogen oprichten van kassen met een oppervlakte van ca. 4.800 m². Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 2 februari 2012 deze aangevraagde bouwvergunning geweigerd, aangezien deze ontwikkeling niet past binnen de vrijstellingsmogelijkheden van het bestemmingsplan. De gemeente heeft hierbij aangegeven dat vrijstelling alleen verleend kan worden aan bestaande glastuinbouwbedrijven. Hiervan is in de ogen van gemeente Ridderkerk in dit geval geen sprake.
Op grond van deze redenatie is in het ontwerpbestemmingsplan voor Oostendam geen agrarisch bouwvlak opgenomen ten behoeve van kassenbouw op dit perceel. Dhr. A.N. Penning is het hiermee volstrekt oneens. Ten eerste is er geen sprake van het oprichten van een nieuw glastuinbouwbedrijf, aangezien in het verleden op het perceel altijd een zelfstandig vollegronds-/ glastuinbouwbedrijf is geëxploiteerd door dhr. G. den Hoed. Ten tweede is dhr. A.N. Penning van mening dat de gemeente in ieder geval de bestaande rechten van het thans geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Oost” moet respecteren. Dit houdt in dat het daarin opgenomen bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan Oostendam overgenomen dient te worden.

2. In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Oost" was het mogelijk om op gronden met de bestemming 'Agrarisch, zonder bebouwing' een bergruimte voor land- en tuinbouwmaterialen of een schuilgelegenheid voor vee te bouwen van maximaal 100 m². Dhr. Penning verzoekt de gemeente Ridderkerk om deze ook in het nieuwe bestemmingsplan Oostendam op te nemen.
3. Dhr. Penning heeft geconstateerd dat het door hem aangekochte bedrijf niet voorkomt in de inventarisatielijst bedrijven die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan Oostendam is gevoegd. Hij verzoekt aan de gemeenteraad om zijn bedrijf toe te voegen aan deze lijst.
4. De goothoogte van gebouwen binnen de bestemming 'Agrarisch' is maximaal gesteld op 4 meter. In de moderne glastuinbouw is een dergelijke goothoogte volstrekt onvoldoende. Dhr. Penning pleit ervoor om de goothoogte te vergroten tot minimaal 6 meter.
5. Het ontwerpbestemmingsplan Oostendam kent geen ontheffing- of wijzigingsregels voor het vergroten van bouwvlakken met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Dit betekent dat de bedrijven die hun bouwvlak volledig hebben benut niet meer kunnen uitbreiden. Dhr. Penning geeft aan dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hij pleit ervoor om aan de regels van het bestemmingsplan een wijzigingsregel toe te voegen die het college de bevoegdheid geeft om bouwvlakken van glastuinbouwbedrijven te vergroten.

2.6.2. Reactie gemeente

1. De heer A. N. Penning heeft in een aparte procedure aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een zelfstandig glastuinbouwperceel. Dit betekent dat de uitbreiding van de kas mogelijk is binnen de ontheffingsmogelijkheden van het nu nog geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast door het opnemen van een bouwblok conform gevraagde vergunning.
In het ontwerpbestemmingsplan Oostendam is bepaald dat agrarische gebouwen geconcentreerd worden binnen het agrarische bouwvlak. Dit is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in de verordening Ruimte. Hierin is bepaald dat alle agrarische bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel moet worden opgericht. Dit is dan ook de reden dat er geen extra bouw mogelijkheden worden geboden buiten het agrarisch bouwvlak.
2. Zie de beantwoording onder 2.5.2 onder 1.
3. Zie de beantwoording onder 2.5.2 onder 2.
4. Zie de beantwoording onder 2.5.2 onder 1.
5. Het uitbreiden van kassen buiten de provinciaal aangewezen glastuinbouwgebieden is in strijd met het provinciaal beleid. Dit beleid is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en bijhorende verordening Ruimte. Dit beleid heeft als doel om de oppervlakte van glastuinbouw te concentreren in deze glastuinbouwgebieden. Daarnaast is er vanuit de Deltapoort beleid vastgesteld welke zich richt op sanering- en herstructurering van de glastuinbouw in o.a. de gemeente Ridderkerk. Om te voldoen aan dit regionale beleid is er voor gekozen om geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Oostendam op te nemen.

De zienswijze van dhr. A.N. Penning leidt tot bijstelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen, welke is toegevoegd aan deze Nota van Beantwoording.

2.7. T. Penning – Zuidpad 2

2.7.1. Samenvatting zienswijze

Door dhr. T. Penning, eigenaar van het agrarisch bedrijf ter plaatse, is buiten de reactietermijn een zienswijze ingediend ten aanzien van de volgende aspecten:

1. In het ontwerpbestemmingsplan Oostendam ontbreekt de inventarisatielijst voor bedrijven. Deze lijst stond wel in het voorontwerpbestemmingsplan en maakte hierin onderdeel uit van het advies van DCMR. Dit advies is opgenomen in de bijlagen bij de voorgaande versies van het bestemmingsplan. Dhr. Penning vraagt zich af of deze lijst er geheel is uitgelaten en niet meer van belang is voor het bestemmingsplan.
2. Dhr. T. Penning is het niet eens met de manier van bestemmen ten behoeve van de paardenstalling ten zuiden van zijn bedrijf. Hij gaat er van uit dat deze wijze van bestemmen op een misverstand berust. Om problemen met zijn bedrijfsvoering in de toekomst te voorkomen verzoekt dhr. Penning de uitbreidingsmogelijkheden te veranderen.
3. Dhr. Penning heeft bezwaren tegen de opgenomen bepaling in artikel 17.2 van het ontwerpbestemmingsplan, waarin is bepaald dat bebouwing onder de hoogspanningsleiding slechts mag worden vernieuwd of veranderd als er van de bestaande fundering gebruik wordt gemaakt. Dit is volgens hem niet mogelijk, aangezien de maten door de tijd heen veranderen. Hij verzoekt dan ook een uitzondering op deze bepaling op te nemen ten behoeve van kassen.
4. Dhr. Penning geeft aan dat de maximale goothoogte van 4 meter voor kassen is achterhaald. Tegenwoordig is een goothoogte van 5 meter namelijk een gangbare maat voor kassen. Hij verzoekt de gemeente Ridderkerk om deze maximaal toegestane maat te wijzigen naar 5 meter.

2.7.2. Reactie gemeente

1. Zie de beantwoording onder 2.5.2. onder 2.
2. Zie de beantwoording onder 2.5.2. onder 4.
3. Zie de beantwoording onder 2.5.2. onder 5.
4. Zie de beantwoording onder 2.5.2. onder 1.

De zienswijze van dhr. T. Penning leidt niet tot een bijstelling van het bestemmingsplan, vanwege de overschrijding van de termijn waarin zienswijzen konden worden ingediend.

3. Staat van wijzigingen

3.1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

1. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid op het perceel Pruimendijk 194. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming te veranderen van Bedrijf met bedrijfswoning naar Wonen (maximaal 1 woning).
2. De bedrijfsinventarisatie als bijlage bij het advies van DCMR wordt toegevoegd aan dit advies in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is overeenkomstig het voorontwerpbestemmingsplan.
3. In de bedrijfsinventarisatie wordt de activiteit van het agrarisch bedrijf aan de Pruimendijk 97B gewijzigd van "akkerbouw" in "vollegronds-/glastuinbouw".
4. In de bedrijfsinventarisatie wordt de activiteit van het agrarische bedrijf tussen de Pruimendijk 97B en Zuidpad 2 opgenomen als "vollegronds-/glastuinbouw".
5. De functieomschrijving van het paardenpension Oostendam zal in de bedrijfsinventarisatie worden gewijzigd van "manege" in "paardenpension".
6. De begripsomschrijving van 'agrarisch bedrijf' wordt in artikel 1 van de planregels van het bestemmingsplan aangepast naar: *"Een aan het buitengebied gebonden bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten, zoals een gebruiks- of productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal."*
7. Op de plankaart van het bestemmingsplan Oostendam wordt een maximaal bebouwingspercentage van 30% opgenomen voor het bouwvlak van het paardenpension aan de Pruimendijk.
8. Op de plankaart wordt een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen voor een kas met een maximum oppervlakte van 0,6 hectare tussen de twee andere kassen en een maximum goothoogte van 4 m.

3.2. Ambtshalve wijzigingen

1. In hoofdstuk 2. wordt de paragraaf Provinciaal en regionaal beleid aangevuld met betrekking tot bepalingen over de glastuinbouw zoals deze zijn opgenomen in de Structuurvisie Zuid-Holland en de bijhorende Verordening Ruimte.
2. In hoofdstuk 2. wordt de paragraaf Provinciaal en regionaal beleid eveneens aangevuld met betrekking tot het beleid uit de Deltapoort ten aanzien van de sanering en herstructurering van glastuinbouwbedrijven in het Deltapoortgebied.
3. Op de plankaart is het bouwvlak voor de Pruimendijk 200 aangepast zodat deze overeenkomt met een afgegeven en inmiddels onherroepelijk geworden omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning.
4. De inhoud van bedrijfswoningen is gemaximeerd op 650 m³.