

Ridderkerk

Donckse Velden

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

198.13534.00

opdrachtleider:

ir. L.C. Snel

planstatus

datum:

12-01-2011

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	5
2.1. Zienswijze Gasunie	5
2.2. Zienswijze Rijkswaterstaat	5
2.3. Zienswijze Provincie Zuid-Holland	6
2.4. Zienswijze Tennet TSO B.V.	8
2.5. Zienswijze AKD Prinsen Van Wijmen NV (namens de heer A.D.H. Groenenboom)	8
2.5.1. Inleiding en achtergrond	8
2.5.2. Samenvatting zienswijze	9
2.5.3. Conclusie	15
2.6. Zienswijze 54 Volkstuinders	16

1. Inleiding

3

De gemeente Ridderkerk heeft het ontwerpbestemmingsplan Donckse Velden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft gedurende deze periode zienswijzen kunnen indienen. In totaal zijn 6 (waaronder één door meerdere belanghebbenden ondertekende) zienswijzen ingediend.

In de voorliggende nota wordt per indiener een samenvatting gegeven van de zienswijze en wordt deze voorzien van een passende beantwoording door de gemeente.

2.1. Zienswijze Gasunie

Samenvatting zienswijze:

In de zienswijze wordt verzocht de regels van het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de aardgastransportleiding aan te passen. In artikel 18.3 'Ontheffing van de bouwregels' en artikel 18.4.3 'Voorwaarden voor een aanlegvergunning' wordt verzocht toe te voegen, dat voorafgaand aan verlening van ontheffing tevens schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Dit in verband met een veilige ligging en het voorkomen van schade aan de leiding.

Reactie gemeente:

Het verzoek tot wijziging van de planregels wordt gehonoreerd.

2.2. Zienswijze Rijkswaterstaat

Samenvatting zienswijze:

a. *Beleidslijn grote rivieren*

In de zienswijze wordt verzocht de in de toelichting opgenomen passage over de Beleidslijn grote rivieren, dusdanig aan te passen dat concreet wordt aangegeven wat de betekenis is van de beleidslijn voor het stroomvoerend en bergend regime voor het plangebied.

b. *Vergunningverlening buitendijks gebied*

Met het oog op vergunningverlening van alle buitendijkse activiteiten wordt verzocht in de planregels onder artikel 7 (Groen), 9 (Natuur) en 16 (Water) op te nemen dat de gemeente voorafgaand aan haar eigen vergunningverlening advies inwint bij de waterbeheerder, voor zover dit het buitendijkse gedeelte van het plangebied betreft.

c. *Waterwet*

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat op 22 december 2009 de waterwet in werking treedt. Deze datum is inmiddels gepasseerd en de wet is in werking getreden. Verzocht wordt deze passage te actualiseren.

d. *Vrijwaringszone*

Langs de Nieuwe Maas geldt een vrijwaringszone voor bebouwing van 20 m. Deze 'vrije ruimte' is een zone, die vrij is van bouwwerken, opgaande begroeiing en dergelijke, die het functioneren van de vaarweg in gevaar brengen. Het verzoek is deze zone in het plan te verwerken, wat aanpassing van de toelichting en aanpassing van relevante passages in artikel 9 en 16 van de planregels betekent.

e. *Ligplaatsverbod*

Op de Nieuwe Maas geldt ter plaatse van het plangebied een algemeen ligplaatsverbod krachtens het Binnenvaartpolitiereglement. Verzocht wordt dit in de plantoelichting te verwerken en de planregels dusdanig aan te passen dat het onmogelijk wordt daadwerkelijk een ligplaats te realiseren.

f. *Voorzieningen voor de scheepvaart*

In de zienswijze wordt verzocht in de planregels artikel 9.2 onder b de hoogte van 3 m te wijzigen in 5 m, ten behoeve van het plaatsen van scheepvaarttekens op de wal. Tevens wordt verzocht in artikel 9.4.2 een uitzondering toe te voegen, te noemen: voorzieningen voor het scheepvaartverkeer (o.a. onbemande radarmast) ten behoeve van een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer.

Reactie gemeente:

a. *Beleidslijn grote rivieren / Waterwet (gecombineerde reactie punt a en c)*

Het verzoek tot aanvulling en/of aanpassing van de toelichting en de bijbehorende regeling op de punten Beleidslijn grote rivieren, Waterwet en vrijwaringszone wordt gehonoreerd.

b. *Vergunningverlening buitendijks gebied / vrijwaringszone (gecombineerde reactie punt b en d)*

Voor ontwikkelingen die het belang van het buitendijkse gebied raken wordt in het vast te stellen bestemmingsplan in artikel 9 en 16 van de planregels de vereiste opgenomen dat voorafgaand aan werkzaamheden in de buitendijks gelegen gronden advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder. Middels deze procedure is bescherming van de gebieden en de vrijwaringszone voldoende gewaarborgd.

e. *Ligplaatsverbod*

Het ligplaatsverbod is al geregeld in het Binnenvaartpolitiereglement en wordt dus niet als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen de bestemmingen 'Water' en 'Natuur', zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, worden ligplaatsen overigens ook niet mogelijk gemaakt.

f. *Voorzieningen voor de scheepvaart*

Het verzoek tot aanvulling van de regels wordt gehonoreerd. Binnen artikel 9 worden op de buitendijks gelegen gronden voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer toegelaten.

2.3. Zienswijze Provincie Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze:

a. *Landgoedbiotoop*

In de zienswijze wordt aangegeven dat de in het plan opgenomen ontwikkelingen in het lint vallen onder de landgoedbiotoop. Ingevolge artikel 14, lid 1 en 2 van de Verordening Ruimte dient hierdoor een beeldkwaliteitparagraaf in het bestemmingsplan te worden opgenomen, waarin het effect/ de invloed van de beoogde ontwikkeling op de landgoedbiotoop wordt beschreven. Hierin dient te worden beschreven hoe wordt omgegaan met de waarden van de landgoedbiotoop zoals de structuur, het blikveld en de zichtlijnen. Hierin dient tevens te worden aangegeven op welke plek de 750 m² extra bebouwing wordt gerealiseerd en op welke wijze daarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van de landgoedbiotoop.

b. *Ecologische hoofdstructuur*

In de zienswijze wordt erop gewezen dat de voorgenomen ontwikkeling geen substantiële aantasting van het stedelijk groen (welke onderdeel is van de Zuidvleugel groenstructuur) tot gevolg mag hebben. Er wordt verzocht een onderbouwing op te nemen ten aanzien van voornoemd aspect. Gewezen wordt op het feit dat op grond van de functiekaart van de Provinciale Structuurvisie zowel het landgoed als een deel van de geplande bouwlocatie op de hoek van de Donckselaan en Benedenrijweg gelegen is in de Ecologische hoofdstructuur. Op gronden aangewezen als bestaande natuur- en/of ecologische verbinding mag geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd die tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden

kunnen leiden. Op grond van artikel 5, lid 4 van de verordening kunnen Gedeputeerde Staten (GS) specifieke ontheffing verlenen van de Ecologische hoofdstructuur indien er sprake is van een groot openbaar belang. Indien aan de voorwaarden als genoemd in de Verordening Ruimte wordt voldaan, kan (voor vaststelling van het bestemmingsplan) een ontheffingsverzoek bij GS worden ingediend.

c. *Boringsvrije zone*

In de zienswijze wordt aangegeven dat de genoemde ontwikkelingen zijn gelokaliseerd in de boringsvrije zone van een waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied. Ingevolge de Provinciale Structuurvisie en het Provinciaal Waterplan worden in waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten, die het huidige beschermingsniveau verslechteren. Dit dient in het plan te worden opgenomen. Tevens wordt verzocht om het waterwingebied te voorzien van een toepasselijke dubbelbestemming in plaats van een functieaanduiding en om de boringsvrije zone te voorzien van een functieaanduiding.

Reactie gemeente:

a. *Landgoedbiotoop*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt in de toelichting van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitparagraaf opgenomen, waarin wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met cultuurhistorische kwaliteiten en waarden als structuur, het blikveld en de zichtlijnen. De 750 m² extra bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Hierbij worden de in de eerder genoemde beeldkwaliteitparagraaf beschreven cultuurhistorische kwaliteiten en waarden in acht genomen. Tevens is de toegestane hoogte van nieuwbouw binnen de bouwvlakken op het landgoed aangepast.

b. *Ecologische hoofdstructuur*

In de ecologieparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan is al het vereiste opgenomen dat aantasting van de PEHS gecompenseerd dient te worden, bij voorkeur aansluitend aan de PEHS.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld, waarbij wordt aangetoond dat geen sprake is van significante aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur of Stedelijk groen. Dit komt mede doordat aanpassing van het bouwvlak aan de westzijde van de Donckselaan plaatsvindt. Daardoor worden de nieuwe (extra) bouwmogelijkheden volledig buiten de EHS gebracht. Overigens wordt opgemerkt dat op deze locatie juist door uitbreiding van de bestemming 'Natuur', buiten de begrenzing van de EHS, ook een extra buffer en extra compensatiemogelijkheden worden gecreëerd. Verder wordt opgemerkt dat de omvang van de bouwmogelijkheden binnen het deel van de PEHS ten oosten van de Donckselaan niet toeneemt. Wel is de situering van bouwvlakken gewijzigd, wat wordt onderbouwd in de beeldkwaliteitparagraaf. Binnen de bouwvlakken is voldoende ruimte om de (beperkte) bouwmogelijkheden zorgvuldig in te passen, rekening houdend met landschappelijke en ecologische kwaliteiten en de kwetsbaarheid van het gebied. Dit is ook al gebleken bij de onlangs gevoerde procedure voor verbouw van de voormalige houtloods.

Uitgaande van het bovenstaande is geen ontheffing aan de orde.

c. *Boringsvrije zone*

In de waterparagraaf is al aandacht besteed aan dit punt. De toelichting is ter verduidelijking aangevuld. Het verzoek voor het opnemen van een dubbelbestemming voor het waterwingebied zal worden gehonoreerd, de verbeelding en regels zullen hiertoe worden aangepast. Het opnemen van een aanduiding op de verbeelding is niet

doelmatig, deze zou dan op grote delen van het grondgebied van de gemeente Ridderkerk komen te liggen. Voor ontwikkelingen die het belang van een (boringsvrije zone van) een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied kunnen raken is een omgevingsvergunning vereist. Middels deze procedure is bescherming van de gebieden voldoende gewaarborgd. Daarnaast moet worden bedacht dat de functiewijziging van agrarisch land naar wonen juist tot een afname van het risico op grondwatervervuiling leidt.

2.4. Zienswijze Tennet TSO B.V.

Samenvatting zienswijze:

In de zienswijze wordt opgemerkt dat er zowel een bovengrondse als een ondergrondse hoogspanningsleiding bevinden. In het ontwerpbestemmingsplan is alleen rekening gehouden met de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsverbinding, maar niet met de ondergrondse. Het betreft de ondergrondse 150 kV-verbinding Krimpen a/d IJssel – Rotterdam/Zuidwijk, te weten het kabelgedeelte gelegen langs de Rotterdamseweg en in de gronden ten westen van de Randweg in de richting van de Nieuwe Maas.

In de zienswijze worden suggesties gegeven voor aanpassing van de bij het plan behorende regels, welke eveneens voorzien op de hoogte van de hoogspanningsmast aan de zuidoever van de Nieuwe Maas. Tevens wordt verzocht de tekst en conclusies van de toelichting op dit punt aan te vullen.

Reactie gemeente:

De ondergrondse 150 kV verbinding Krimpen a/d IJssel – Rotterdam/Zuidwijk in het plangebied wordt alsnog opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de bijbehorende regeling wordt zowel de ondergrondse als bovengrondse hoogspanningsleiding geregeld. De verbeelding, de regels en de toelichting worden hierdoor aangevuld.

2.5. Zienswijze AKD Prinsen Van Wijmen NV (namens de heer A.D.H. Groenenboom)

2.5.1. Inleiding en achtergrond

De heer Groenenboom bezit 6,4 ha grond binnen het plangebied van het bestemmingsplan Donckse Velden. Zoals in de zienswijze wordt aangegeven exploiteert de heer Groenenboom een caravanstalling en een volkstuintencomplex en verhuurt hij een deel van de Hofstede als meubelzaak.

De Hofstede bestaat uit een boerderij, waarvan het woonhuis nog altijd als woonhuis in gebruik is en de schuur verhuurd wordt voor grootschalige detailhandel (een meubelzaak). Tot slot is nog een deel van de grond als mijnterrein verhuurd aan de NAM.

Bestemmingsplan Donckse Bos

In het vigerende bestemmingsplan Donckse Bos zijn de gronden van de heer Groenenboom grotendeels bestemd voor volkstuinten, voor een klein deel voor 'Mijnterrein', voor een klein deel voor parkeren en de Hofstede heeft een bedrijfsbestemming, subbestemming *opslag*. Naast de Hofstede is een deel bestemd als erf (overigens is daar goedkeuring aan onthouden). De gronden voor de schuur en naast de woning zijn bestemd voor 'Tuin'. Tot slot ligt over een deel van de gronden de nadere aanduiding 'Hoogspanningsleiding'.

Ontwerpbestemmingsplan Donckse Velden

In het ontwerpbestemmingsplan Donckse Velden zijn de gronden van de heer Groenenboom wederom grotendeels bestemd voor 'Recreatie', met de functieaanduiding 'volkstuin' met daarbij extra een bouwvlak waarbinnen een loods van 50 m² kan worden gebouwd, ten behoeve van het beheer en onderhoud van het complex. Delen van de gronden hebben de functieaanduiding 'caravanstalling' en 'parkeerterrein'. Voor een deel zijn de gronden wederom bestemd voor het mijnterrein ('Bedrijf - Nutsbedrijf') met een wijzigingsbevoegdheid (bevoegdheid van het college) naar de bestemming 'Recreatie', met functieaanduiding 'volkstuin'.

De boerderij (Hofstede) is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Wonen', met de functieaanduiding 'detailhandel grootschalig'. De rondom de boerderij gelegen gronden hebben eveneens de bestemming 'Wonen', zodat daarop bijgebouwen bij het wonen mogelijk zijn binnen de daarvoor opgenomen regels. Binnen de voorbestemming is tevens gedeeltelijk de functieaanduiding caravanstalling opgenomen. Tenslotte heeft een deel van de gronden van de heer Groenenboom een dubbelbestemming voor 'Leiding - hoogspanningsverbinding' en voor 'Waarde - Archeologie'.

Met deze bestemmingstoedeling is recht gedaan aan de thans aanwezige situatie. Nieuwe bestemmingstoedelingen zijn (binnen 'Wonen') de functieaanduidingen 'caravanstalling' en 'detailhandel grootschalig'. Deze komen in het nu geldende bestemmingsplan niet voor.

Toegevoegd is ook de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Recreatie' een schuur te bouwen ten behoeve van onderhoud van gemeenschappelijke paden en ruimte van het volkstuintencomplex. De bebouwingsmogelijkheid op de volkstuinten is vergroot van 8 naar 10 m² per volkstuin. Verder is op de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' (ter plaatse van het NAM-terrein) een wijzigingsbevoegdheid gelegd, omdat het gebruik door de NAM is beëindigd. Gelet op de situatie, de huidige exploitatie van de gronden en de nabijheid van het recreatiegebied Donckse Velden is na wijziging de bestemming 'Recreatie' met functieaanduiding 'volkstuin' de best passende invulling. Ook nieuw ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze is verplicht toegevoegd op basis van (nieuwe) wetgeving.

2.5.2. Samenvatting zienswijze

Caravanstalling

- a. Verzocht wordt een bedrijfsbestemming op te nemen voor de gronden met de functieaanduiding caravanstalling. Ter motivering wordt verwezen naar het pand hoek Kievitsweg / Spuistraat.
- b. Niet de gehele caravanstalling heeft die bestemming gekregen. Verwezen wordt naar een bij de zienswijze gevoegde bijlage met het verzoek het daar in rood aangeduide perceel ook positief te bestemmen.

Reactie gemeente:

- a. Deze vergelijking gaat niet op, omdat de hoofdbestemming voor bedoeld pand 'bedrijven met dienstwoning' is. Het bijbehorend terrein heeft ook in het vigerende plan de functieaanduiding 'opslag'. De hoofdbestemmingen op de gronden van Groenenboom zijn andere. Binnen die hoofdbestemmingen is de functieaanduiding 'caravanstalling' opgenomen, daar waar deze nu aanwezig is.
- b. Ten onrechte wordt gesteld, dat er sprake is van gevestigde rechten met betrekking tot op bijlage 3 rood aangegeven gebied. Uit twee luchtfoto's van deze percelen blijkt, dat het tussenliggende gebied op de eerste foto in zijn geheel niet als stalling in gebruik is en uit de tweede luchtfoto uit 2010 blijkt, dat intussen een stuk van dit tussenliggende perceel in gebruik is genomen als stallingruimte. Aangezien het geldende

bestemmingsplan dit niet toestaat is er sprake van het clandestien uitbreiden van de caravanstalling.

Toch zal, gelet op de ligging van het aangeduide perceel tussen twee andere percelen, waarop ook volgens onze gegevens al caravans gestald worden, de uitbreiding mogelijk worden gemaakt. Dit betekent dat een behoorlijke uitbreiding van de stallingruimte wordt mogelijk gemaakt. Op die wijze wordt ook in het gefragmenteerde beeld dat het complex nu kent, enige ordening aangebracht. Deze positieve (extra) bestemming/functieaanduiding wordt dus opgenomen om uitbreiding van de stallingsmogelijkheden netjes in te passen en een duidelijk kader te hebben voor handhaving van de huidige bestemmingstoedelingen. Overigens zal, juist om een eenduidige bestemming toe te passen, ook niet meer worden uitgegaan van de bestemming 'Wonen' (zie ook hierna onder kopje 'bestemming Wonen').

Volkstuinen

Er bestaat bezwaar tegen de bouwmogelijkheden, die voor de volkstuinen zijn opgenomen. De behoefte bestaat om op iedere volkstuin één gebouw toe te staan van 12 m² en een kweekkasje van minimaal 8 m². Als reden wordt aangegeven, dat één van de standaardmaten van tuinhuisjes, zoals die verkrijgbaar zijn 12 m² bedraagt. Daarnaast behoort een kweekkasje ook tot de gebruikelijke standaarduitrusting van een volkstuin. Ook wordt verwezen naar een volkstuinencomplex aan de Mauritsweg in Rijsoord, waar 25 m² aan bebouwing wordt toegestaan.

Reactie gemeente:

In het nu geldende plan is er een bebouwingsmogelijkheid van maximaal 8 m² per volkstuin. Er is dus in het ontwerpbestemmingsplan een verruiming opgenomen naar 10 m² aan bebouwing per volkstuin.

Deze oppervlakte aan bebouwing wordt voldoende geacht voor een volkstuin in de zin van een tuin, waar groente wordt verbouwd. Het volkstuincomplex is niet opgezet als verblijfsgebied en het is ook niet de bedoeling dat karakter er wel aan te geven. Verwezen wordt naar de volkstuinen in Rijsoord. Daar is via een algemene vrijstellingsregel vastgelegd, dat per volkstuin 10% mag worden gebouwd met een maximum van 16 m² en met dien verstande dat het gezamenlijk vloeroppervlak van bergingen ten hoogste 8 m² mag bedragen. Daar is echter vanwege de ligging tussen sportvelden en de rijksweg een heel andere ruimtelijke context. De locatie Groenenboom grenst immers aan een extensief ingericht recreatiegebied en ligt in een cultuurhistorisch waardevolle context. Verdere verdichting aan bebouwing op de volkstuinen is ter plaatse daarom eigenlijk niet gewenst. Omwille van de volkstuinders en de gelijke behandeling zal de regeling voor bebouwing echter toch zodanig worden aangepast, dat deze overeenkomt met die van het volkstuinencomplex in Rijsoord. Hierdoor ontstaan dus toch meer bouwmogelijkheden op de volkstuinen. Overigens wordt opgemerkt dat in Rijsoord geen sprake is van 25 m² per tuin, maar een totaal oppervlak aan kweekkassen en bergingen van 16 m², met een maximum van 8 m² voor bergingen. Tevens geldt de beperking van maximaal 10% bebouwing per volkstuin.

Loods

Geconstateerd is, dat de bouw van een loods, ten behoeve van het beheer van de volkstuinen, mogelijk is gemaakt van maximaal 50 m². De daarvoor aangewezen locatie wordt akkoord bevonden, maar de toegestane oppervlakte wordt ontoereikend geacht. Gevraagd wordt een oppervlakte van 200 m². Uit nadere uitleg blijkt, dat deze oppervlakte onder andere nodig is voor de opslag van 130 stoelen, 15 tafels, 15 banken, 8 parasols, 2 barbecues, een terrasverwarmer, gasflessen, 5 vuilnisbakken, 2 koelkasten, 1 diepvriezer enzovoorts. Deze materialen zijn vooral nodig voor de jaarlijkse barbecue.

Reactie gemeente:

Naar ons oordeel is een beheergebouw van 50 m² ruim voldoende voor het opslaan van de voor het directe beheer van het volkstuintencomplex benodigde materialen, zoals aanhangwagen, bosmaaier, professionele heggenschaar, professionele zaag, drainagemateriaal en hekwerk. Uiteraard kan het gebouw geen onderdak bieden aan de sociale activiteiten, zoals de jaarlijkse barbecue. Deze wordt overigens al jarenlang gehouden, zoals gebleken is, zonder een daarvoor aanwezig gebouw. Het perceel aan de Kievitsweg, geëxploiteerd door de heer Groenenboom komt voort uit een voormalig agrarisch bedrijf. Het is begrijpelijk, dat de beheerder ervan naar een nieuwe bron van inkomsten zoekt, echter vanuit de gedachte van één bedrijf. Het kan niet zo zijn, dat één agrarisch bedrijf langzamerhand wordt omgebouwd naar diverse verschillende bedrijven. Er zullen dus keuzes gemaakt moeten worden. Er waren en zijn nabij de Hofstede opstallen aanwezig, die gebruikt werden dan wel kunnen worden voor kernactiviteiten. Het kan echter niet zo zijn, dat er intensivering dan wel uitbreiding van activiteiten en bebouwing plaats vindt, waardoor het karakter van het gebied (landgoederenzone met extensieve recreatiemogelijkheden) verder veranderd in een intensief gebruikt gebied met diverse ondernemingen.

In dit bestemmingplan worden twee nieuwe bestemmingen/functieaanduidingen toegevoegd, namelijk de (uitbreiding van de) caravanstalling en grootschalige detailhandel. Voor de caravanstalling wordt uitbreiding mogelijk gemaakt. Voor de volkstuinten wordt extra bebouwing per tuin mogelijk gemaakt en er wordt een beheergebouw van maximaal 50 m² als bebouwing extra mogelijk gemaakt. Dit terwijl het meer voor de hand ligt de Hofstede en de daarbij aanwezige erfbebouwing als beheergebouw(en) te gebruiken. Er zijn dus (in het verleden en ook nu) al behoorlijke concessies gedaan als het om de visie op het gebied gaat. Toevoeging van verdere functies en intensivering van de gebruiksmogelijkheden van het gebied kan niet aan de orde zijn zonder dat meer inbreuk wordt gemaakt op het karakter van dit gebied.

Leiding – Hoogspanningverbinding

Deze dubbelbestemming leidt tot vergaande beperkingen. Bestaande bebouwing mag niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Voorzover alleen wordt gesproken over een 'ondergrondse' hoogspanningleiding wordt vermoed, dat dit een fout is.

Reactie gemeente:

In het op de site ruimtelijkeplannen.nl geplaatste ontwerpbestemmingplan staat de juiste tekst, namelijk zonder toevoeging van 'ondergronds' of 'bovengronds'. Dit is tevens de juridisch bindende versie van het bestemmingsplan. Abusievelijk wordt er in de pdf-versie van het plan gesproken over een ondergrondse leiding. Die is wel in het gebied aanwezig, echter ten oosten van het landgoed.

Het is niet juist, dat slechts bebouwing is toegestaan voor zover het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bouwwerken. Het is wel zo, dat alleen daarvoor vergunning kan worden verleend zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Dit wordt gedaan op verzoek van de leidingbeheerder, ter bescherming van zijn belangen en is een werkwijze die in alle situaties waar (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig zijn wordt toegepast. Het is ook onjuist, dat bestaande bebouwing onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Voor wat betreft de omgevingsvergunning zullen de daar opgesomde werkzaamheden in het algemeen behoren tot het normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming, waardoor er voor die activiteiten geen omgevingsvergunning nodig is.

Parkeerterrein

Geconstateerd wordt dat thans wel een deel van de gronden de functieaanduiding 'parkeerterrein' heeft gekregen. Om parkeerhinder te voorkomen wordt verzocht uitbreiding van het parkeerterrein mogelijk te maken conform de aanduiding op bijlage 3 van de zienswijze.

Reactie gemeente:

Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen door een functieaanduiding 'parkeerterrein' toe te voegen op de gevraagde locatie.

Mijnbestemming

Net als in het vigerende plan is voor een deel van het perceel de bestemming 'Bedrijf – Nutsbedrijf' (mijnterrein) opgenomen. De mijnbouwactiviteiten zullen echter binnen de planperiode van tien jaar worden gestaakt. De heer Groenenboom vraagt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bestemming 'Bedrijf'. Ten onrechte wordt een bestemming 'volkstuin' passender geacht.

Argument daarvoor is dat met de bestemming 'volkstuin' geen compensatie kan worden geboden voor gederfde inkomsten, temeer omdat daar zand verwijderd zal moeten worden, dat ter plaatse is aangebracht na sanering van de grond.

Reactie gemeente:

Wat dat laatste betreft wordt aangenomen, dat uit een contract met de NAM zal blijken, dat het terrein in de 'oude' staat moet worden opgeleverd. Daar zal geen zandbed van 3 m mee bedoeld zijn. Wellicht heeft de heer Groenenboom een voorschot willen nemen op het verder uitbreiden van de caravanstalling. Dat is althans wel, wat hij voorheeft met de vraag naar een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'opslag'.

De beste invulling van het gebied is om het groen in te richten gelet op de recreatieve ontwikkeling van het aangrenzende gebied aan de overzijde van de Blaakwetering. Het gebied nog verder belasten met stalling van caravans, maakt een nog grotere inbreuk dan het nu voorgestelde vervolggebruik als volkstuinen al met zich brengt. De keuze is dus gemaakt voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van volkstuinen.

Overigens is het gebruik van de locatie als mijnterrein een eindige bestemming. De gemeente is niet verplicht middels een bestemmingstoedeling te zorgen voor compensatie van inkomsten, die verloren gaan door deze eindige bestemming.

Bestemming Wonen

- a. De Hofstede aan de Kievitsweg 124 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding 'detailhandel grootschalig'. Hiermee wordt het bedrijfsmatige karakter van de Hofstede ten onrechte niet erkend. Verwezen wordt naar het tuincentrum elders in het plangebied, waaraan wel een bedrijfsbestemming is toegekend.
- b. Voor de woning en meubelzaak geldt een goothoogte van 4 m, terwijl deze feitelijk 5 m bedraagt. Daarmee is (een deel van de bebouwing) ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht.
- c. Ook de bouwmogelijkheden voor aan- en uitbouwen zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkt.

Reactie gemeente:

- a. Zoals hiervoor ook aangegeven is de Hofstede (niet voor niets met een hoofdletter geschreven) een boerderij, bestaande uit aan elkaar gebouwde woning en schuur. Bovendien is bij beide andere bedrijven sprake van één hoofdfunctie, terwijl in dit

geval sprake is van een veelheid aan functies. Hier houdt dan ook iedere vergelijking met de twee andere bedrijven in het gebied al op.

Om echter zo dicht mogelijk bij de bestemmingstoedeling van het vigerende bestemmingsplan te blijven wordt aan het verzoek tegemoet gekomen en zal voor de Hofstede weer een bedrijfsbestemming worden opgenomen inclusief de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en met een functieaanduiding 'detailhandel grootschalig'.

- b. Ook in het geldende bestemmingsplan is de goothoogte van het pand 4 m, dit komt ook overeen met de huidige situatie.
- c. Het is niet duidelijk, waaraan betrokkene ontleent, dat in de oude situatie meer bouw mogelijkheden aanwezig waren dan in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt ook verder niet onderbouwd in de zienswijze, terwijl dat met alle andere zaken zeer uitvoerig is gebeurd. Nu naar aanleiding van het gestelde hiervoor onder a een bedrijfsbestemming zal worden opgenomen voor de Hofstede, zal ook het aangrenzende zijrf de daarbij passende bedrijfsbestemming krijgen met de functieaanduiding 'opslag'. Op de totale bedrijfsbestemming wordt een bebouwingspercentage van 50% gelegd. Hierdoor ontstaan ruimere mogelijkheden voor erfbebouwing dan bij de eerder opgenomen woonbestemming.

Horeca

De heer Groenenboom zou graag zien, dat binnen het plangebied alsnog ruimte wordt geschapen voor een horecagelegenheid (een pannenkoekenhuis). Een suggestie voor een locatie is in bijlage 3 gedaan.

Reactie gemeente:

De zienswijze van Groenenboom is tamelijk eenzijdig gericht op meer functies, meer bouwen en intensiever gebruik. Dit terwijl hij zeer goed bekend is met de visie voor het onderhavige gebied. Verdere intensivering zowel in gebruik als in bebouwing is niet aan de orde voor dit gebied. Alleen als er een meerwaarde voor het totaal is te behalen, kan worden nagegaan wat mogelijk is om bijvoorbeeld het afstaan van gronden te compenseren. Dat is bijvoorbeeld gebeurd door de bouw van enkele woningen mogelijk te maken in ruil voor de grond en agrarische bouwrechten die door de familie Groeninx van Zoelen zijn afgestaan voor de aanleg van de Donckse Velden, zowel in dit gebied als aan de andere zijde van het Landgoed (het zogenaamde 'rood voor groen'). Vergelijkbaar hiermee is eerder voorgesteld een pannenkoekenhuis te realiseren, indien de heer Groenenboom bereid zou zijn geweest een behoorlijk deel van zijn gronden in te richten/af te staan voor verdere uitbreiding van het recreatiegebied aan zijn zijde van de Blaakwetering, zo mogelijk in combinatie met het afbouwen van de caravanstalling. Het toevoegen van gronden aan het recreatiegebied had een meerwaarde opgeleverd voor het gehele gebied. Om dit voor Groenenboom aantrekkelijk te maken is voorgesteld eventueel in ruil voor het afstaan/herinrichten van een behoorlijk deel van zijn grond de mogelijkheid op te nemen een pannenkoekenhuis te exploiteren (wederom een invulling van 'rood voor groen').

Om hem moverende redenen heeft de heer Groenenboom afgezien van verder overleg daarover. Daarmee is er geen meerwaarde voor het gebied te verkrijgen en is er vooralsnog geen aanleiding om een horecalocatie op te nemen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de dubbelbestemming, omdat deze belemmeringen oplevert. Gesteld wordt, dat niet voldoende is onderbouwd, waarom er een (middel)hoge trefkans is, omdat een archeologisch onderzoek ontbreekt.
- b. Het aanlegvergunningstelsel is bovendien in strijd met artikel 3.3 Wro, omdat hieronder werkzaamheden vallen, die het normale onderhoud en beheer van gronden

betreffen.

Reactie gemeente:

- a. Er is historisch onderzoek gedaan en op basis daarvan is een provinciale waardenkaart opgesteld. Dit betreft geen uitgebreid bodemonderzoek, maar wel een zeer uitgebreid historisch onderzoek. Een dergelijk historisch onderzoek is wel degelijk een basis voor het al of niet beschermen van gronden met een redelijke tot grote trefkans middels het daaraan toekennen van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De gemeente is daartoe zelfs gehouden.
- b. Wat gesteld wordt is niet geheel juist. Indien artikel 20.3.2 in combinatie met artikel 20.2 wordt gelezen blijkt al dat er zelfs nieuwbouw (oppervlakte < 100 m²) mogelijk is zonder dat een archeologisch onderzoek wordt gevraagd. Ditzelfde geldt voor normaal onderhoud en beheer, vervanging en vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing en ook voor grondbewerkingen met een diepte van 30 cm of minder.

Aspecten geluidhinder

De heer Groenenboom ondervindt vanuit zijn woning aan de Kievitsweg dusdanige geluidhinder van het verkeer, dat dat een negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat.

Dit is aanleiding om de geluidhinderaspecten te betrekken bij het bestemmingsplan en geluidsreducerende maatregelen te treffen.

Reactie gemeente:

Het is niet verplicht voor bestaande woningen onderzoek naar geluid te doen. Dat geldt wel voor de nieuw geplande woningen in het plangebied.

Er vloeit uit het nieuwe bestemmingsplan ook geen verplichting voort om geluidwerende maatregelen te treffen voor de bestaande woningen. Of het wenselijk zou zijn of niet is niet aan de orde gesteld, omdat op meerdere plaatsten in Ridderkerk wensen zouden kunnen liggen voor het treffen van geluidwerende maatregelen. Los van andere aspecten ontbreken daarvoor de financiële middelen.

Cultuurhistorische waarden

- a. Voor het Huys ten Donck worden enkele nieuwe gebruiksfuncties toegelaten. De heer Groenenboom is van mening, dat de wijzigingen schadelijk zijn voor de cultuurhistorische waarde van het landgoed en daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Met het opnemen van een landgoedbiotoop wenst de provincie Zuid-Holland de historische landgoederen te beschermen tegen nieuwe ontwikkelingen.
- b. Nieuwbouw Donckselaan
De bouw van 8 woningen aan de Donckselaan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, waaraan een uitgebreide motivering ten grondslag is gelegd.

Reactie gemeente:

- a. De heer Groenenboom maakt zich zorgen over het landgoed en haar biotoop. Dat is terecht. Ook wij doen dat en hebben ingezien, dat in ruil voor inlevering van alle omliggende gronden, inclusief een agrarisch bouwblok bij de Blaakwetering en tevens elders in de gemeente gelegen gronden er wel mogelijkheden moeten blijven om het landgoed te kunnen blijven beheren en onderhouden. In dat kader is gezocht naar nieuwe functies, die daaraan kunnen bijdragen zonder inbreuk te maken op de cultuurhistorische waarde. Ook de provincie heeft daar nog eens aandacht voor gevraagd. Mede naar aanleiding van overleg met de provincie en hun zienswijze met het verzoek om aanvullende waarborgen te scheppen is een beeldkwaliteitparagraaf aan het bestemmingsplan toegevoegd, waarnaar wij korthedshalve verwijzen. Naar

aanleiding van die zienswijze is ook het bouwvlak ten behoeve van het landgoed ten westen van de Donckselaan aangepast zodat nieuwe bouwmogelijkheden buiten de EHS-gronden liggen.

- b. Wij hebben hiervoor, evenals in de toelichting op het bestemmingsplan uitgelegd, waarom wij de toevoeging van enkele woningen aan de Donckselaan mogelijk achten en ook gewenst.

Het alternatief, dat namens de heer Groenenboom wordt gegeven, namelijk bouwen aan de Kievitsweg is ondermeer niet aanvaardbaar, omdat voor nieuwe woningen geldt dat de geluidbelasting in de afwegingen dient te worden meegenomen. Daarnaast wordt ook zeer gehecht aan de openheid vanaf deze hoek van de Kievitsweg, waardoor er diagonaal zicht is over de Blaakwetering en op het karakteristieke woonbuurtje centraal in het plangebied.

Aspecten natuurbescherming

De heer Groenenboom wijst op de gebiedsbescherming, die het waardevolle natuurgebied verdient en de inbreuk, die daarop gedaan zal worden door de nieuwe ontwikkelingen, die in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie bij het punt 'Cultuurhistorische waarden'.

Het feit, dat er omgevingsvergunningen verleend zullen moeten worden kan op zich geen reden zijn om de ontwikkeling, waarvoor die omgevingsvergunningen verleend kunnen worden, niet mogelijk te maken.

Uitbreiding Huijs ten Donck

De heer Groenenboom geeft aan het niet eens te zijn met de motivering, die gegeven wordt voor uitbreidingsmogelijkheden van het Huijs ten Donck.

Hij is bovendien van mening, dat het de gemeente kennelijk niet meer vrij staat om haar medewerking aan bepaalde bestemmingen te ontzeggen.

Reactie gemeente:

Het spijt ons, dat wij er niet in slagen de heer Groenenboom met onze onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan te overtuigen. Het klopt, dat wij als gemeente bij de overdracht van grond voor de ontwikkeling van het recreatiegebied Donckse Velden hebben toegezegd ons in te zullen spannen voor een in de ruimtelijke ordening alom aanvaarde inzet: 'rood voor groen'.

Dit bestemmingsplan volgt overigens de door de Wet op de ruimtelijke ordening voorgeschreven procedure. Daarmee zijn er voldoende waarborgen om dit bestemmingsplan te toetsten dan wel aan te vechten voor een ieder, die meent dat de gemeente een onjuiste belangenafweging maakt.

2.5.3. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze worden de navolgende aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

- De Hofstede en het direct aangrenzende erf krijgen de bestemming 'Bedrijf' (opslag) met specifieke functieaanduidingen voor bedrijfswoning en grootschalige detailhandel, met een totaal bebouwingspercentage van 50%.
- De mogelijkheden voor parkeren en caravanstalling worden (binnen de toepasselijke bestemming 'Recreatie') uitgebreid.

- De bebouwingsmogelijkheden op de volkstuinten worden gelijkgesteld met de bebouwingsmogelijkheden op het volkstuintencomplex te Rijsoord.
- De uitzonderingen op het aanlegverbod worden uitgebreid zodat hier ook normaal onderhoud en beheer binnen vallen.

Mede naar aanleiding van de zienswijze is een beeldkwaliteitsparagraaf aan het bestemmingsplan toegevoegd en heeft aanpassing van een bouwvlak plaatsgevonden. Een en ander is nader toegelicht bij de zienswijze van de provincie.

2.6. Zienswijze 54 Volkstuinders

Samenvatting:

Gevraagd wordt om ruimere bebouwingsmogelijkheden per tuin (tuinhuisje minimaal 12 m² en een kweekkasje met een minimale omvang van 8 m²) met verwijzing naar een volkstuintencomplex in Rijsoord.

Tevens wordt gevraagd om een geluidswerende constructie aan te leggen.

Reactie gemeente:

Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie bij punt 'Volkstuinen' van de zienswijze van de heer Groenenboom.

Er is geen verplichting voor het opnemen van geluidswerende voorzieningen. Aangezien er ook geen plannen zijn om deze aan te brengen en daarvoor ook geen geld beschikbaar is er geen aanleiding in het kader van dit bestemmingsplan daaraan verder aandacht te besteden.