

Ridderkerk

Oostendam



bestemmingsplan

© RBOI-Rotterdam bv

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan door de opdrachtgever worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Ridderkerk

Oostendam

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0597.BPODAM2010KERN-VG01

projectnummer:

0597.14143.00

opdrachtleader:

ir. L.C. Snel

planstatus

datum:

14-04-2010

31-03-2011

05-04-2013

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Opzet en doel bestemmingsplan	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk beleidskader	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.5	Conclusie	13
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke analyse	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Kern Oostendam	15
3.3	Agrarisch gebied	17
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Watertoets	19
4.3	Bedrijven en milieuzonering	22
4.4	Wegverkeerslawaaï	22
4.5	Bodem	23
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Kabels en leidingen	26
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Flora en fauna	29
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.11	Eindconclusie	31
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	35
6.1	Verantwoording planvorm	35
6.2	Opbouw regels	35
6.3	De bestemmingen	36

Bijlagen

Bijlage 1	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'
Bijlage 2	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 3	Bedrijfsinventarisatie met toepassing van de Staat van Functiemenging
Bijlage 4	Advies DCMR
Bijlage 5	Advies VRR
Bijlage 6	Ecologisch bureauonderzoek
Bijlage 7	Nota inspraak en overleg
Bijlage 8	Nota zienswijzen en Staat van wijzigingen

toelichting

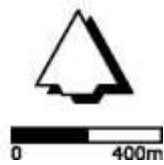


08U1-FIG

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 **ligging plangebied**



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Oostendam is door de raad vastgesteld op 5 januari 1976, en is inmiddels verouderd. Dit is de reden dat het bestemmingsplan wordt herzien.

Deze herziening bevat ook een verouderd gedeelte van bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost. Het betreft het gebied tussen Oostendam en de Rijksweg A15 én een deel van de gronden ten westen van de huidige bestemmingsplangrens. Het plangebied sluit daardoor beter aan op de officiële wijkindeling van de gemeente. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Door het maken van één bestemmingsplan voor de kern Oostendam wordt het aantal bestemmingsplannen sterk verminderd. Tevens worden de regels actueel en voor de hele wijk gelijk gemaakt. Daarnaast moeten bestemmingsplannen tegenwoordig digitaal worden opgesteld en digitaal te bekijken zijn.

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan Oostendam (d.d. 31-03-2011) maakte ook woningbouw mogelijk in het (glas)tuinbouwgebied gelegen tussen de Pruimendijk en de afgedamde Waal, de zogenoemde Waaloever. De locatie heeft nu grotendeels de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden blijkt de woningbouwontwikkeling voorlopig niet uitvoerbaar. Om toch te kunnen voldoen aan de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen (1 juli 2013) is besloten om de woningbouwontwikkeling uit het plan te halen. Eventuele woningbouwontwikkeling zal in de toekomst met een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt moeten worden. De reacties op het ontwerpbestemmingsplan dat van 28 oktober 2011 tot en met 8 december 2011 ter visie heeft gelegen zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De inspraak- en vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan die geen betrekking hebben op de woningbouwlocatie zijn echter wel in het plan opgenomen.

1.2 Opzet en doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Het bestaande legale gebruik is leidend bij het bepalen van de bestemming. Dit betekent dat het gebruik zoals dat ter plaatse legaal aanwezig is, leidend is geweest bij het bepalen van de bestemmingen in het bestemmingsplan. In dit kader heeft een verkenning plaatsgevonden van het feitelijk gebruik van de panden en gronden in het plangebied.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Oostendam die door de raad is vastgesteld (18 februari 2010). Deze nota bevat per deelgebied een aantal ruimtelijke en systematische uitgangspunten. De uitgangspunten met betrekking tot het woningbouwgebied zijn echter buiten beschouwing gelaten.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan bevat het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de ruimtelijke analyse van het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. De economische uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 2.2 besteedt aandacht aan het rijksbeleid. Het provinciaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4. Paragraaf 2.5 omvat de conclusies ten aanzien van het beleidskader voor het plangebied.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (13 maart 2012)

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor de gemeente Ridderkerk relevante belangen zijn:

- een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Deze belangen zijn vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro is niet van invloed op dit bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Structuurvisie (inclusief herzieningen 2012)

In deze 'Visie op Zuid-Holland' beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Daarnaast is er een doorkijk naar 2040. De nieuwe Structuurvisie komt in de plaats van de vier streekplannen en de nota Regels voor Ruimte.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Verordening Ruimte (inclusief herzieningen 2012)

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende artikel is relevant voor dit bestemmingsplan:

Artikel 2 Contouren

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen. Er is rekening gehouden met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Artikel 3 Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren

Bebouwing ten behoeve van stedelijke functies buiten bebouwingscontouren is niet toegestaan, uitzonderingen hierop zijn onder andere:

- Ruimte voor Ruimte;
- nieuwe landgoederen;
- niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing;
- functies en bebouwing passend bij stedelijk groen;
- woningen in bebouwingslinten na sloop van bestaande bebouwing;
- onder voorwaarden uitbreiden van bestaande niet-agrarische functies met 10% van de inhoudsmaat;
- onder voorwaarden toestaan van bebouwing voor recreatieve functies tot 1.000 m².

Artikel 4 Agrarische bedrijven

In de verordening zijn specifieke regels opgenomen waarmee in bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden, namelijk:

- a. agrarische bebouwing (uitgezonderd kassen) wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel dat een maximale omvang heeft van 2 hectare;
- b. nieuwe bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- c. voor een volwaardig agrarisch bedrijf is maximaal één agrarische bedrijfswoning toegestaan, of het aantal dat al is vergund;
- d. nieuwe intensieve veehouderij wordt uitgesloten;
- e. bestaande volwaardige intensieve veehouderijbedrijven mogen in beperkte mate uitbreiden in overeenstemming met door de gemeente te bepalen regels;
- f. bestaande intensieve veehouderij als neventak bij agrarische bedrijven mag eenmalig met ten hoogste 10% van de inhoud worden uitgebreid, of meer indien dat nodig is om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen;
- g. in bufferzones, zoals aangeduid op kaart 4 van de verordening, in afwijking van het bepaalde onder e en f de oprichting van nieuwe gebouwen voor intensieve veeteelt wordt uitgesloten.

Een bestemmingsplan kan een schuilgelegenheid voor vee buiten het bouwperceel toelaten of een stal voor het hobbymatig houden van vee toelaten, voor zover dat noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering of het welzijn van het vee.

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw wijzen geen bestemmingen aan die nieuwvestiging van agrarische bedrijven met glastuinbouw mogelijk maken en bevatten bepalingen die erin voorzien dat alleen bij bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven een oppervlakte van ten hoogste 2 hectare aan kassen per bedrijf mogelijk wordt gemaakt.

Een bestemmingsplan kan bepalingen bevatten die erin voorzien dat bij een bestaand volwaardig glastuinbouwbedrijf een oppervlakte van meer dan 2 hectare kassen per bedrijf wordt mogelijk gemaakt. Tegenover de uitbreiding van de bestaande oppervlakte van de kassen staat ofwel in gelijke mate de duurzame sanering van bestaande kassen elders buiten de aangeduide gebieden voor glastuinbouw ofwel een combinatie van duurzame sanering van bestaande kassen en een financiële bijdrage in een (inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds.

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontour kunnen bestemmingen aanwijzen die het mogelijk maken om bij agrarische bedrijven nevenactiviteiten te laten plaatsvinden, bijvoorbeeld zorg, minicampings en overige agro-gerelateerde voorzieningen.

Actualisering Provinciale structuurvisie en Verordening Ruimte (januari 2013)

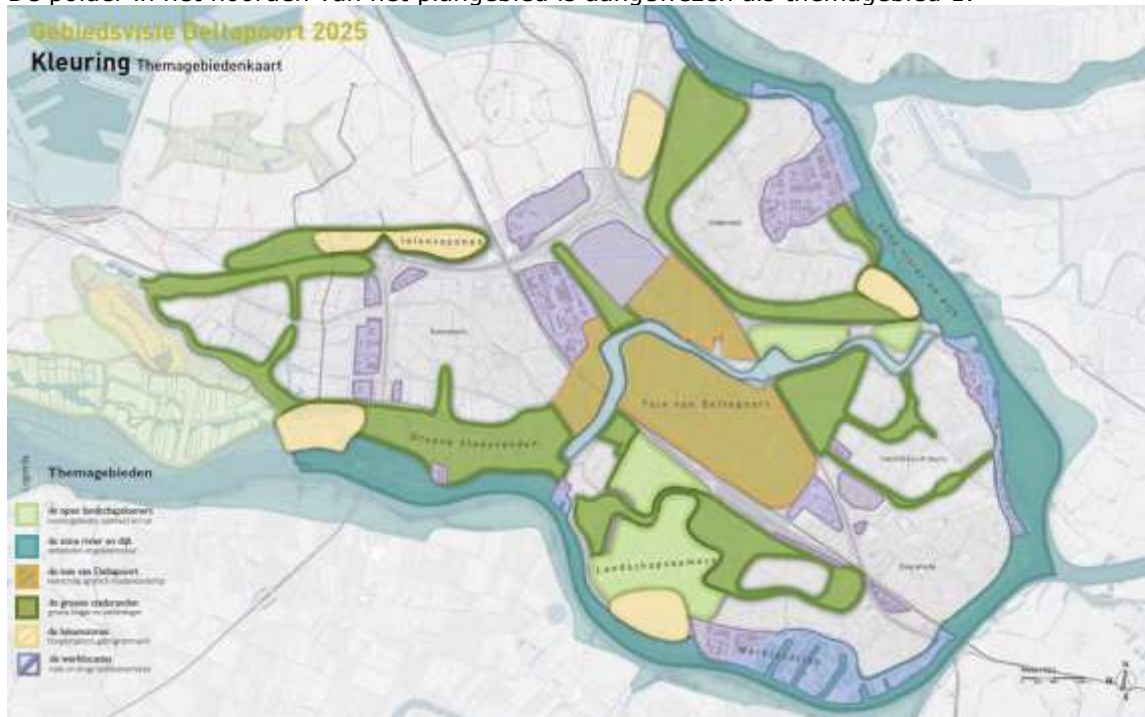
De actualisatie van de Provinciale structuurvisie en Verordening Ruimte (tot en met januari 2013) bevat geen relevante passages en artikelen waarmee in dit bestemmingsplan specifiek rekening dient te worden gehouden.

Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (februari 2012)

De samenwerkende partners in Deltapoort zijn eind 2010 gestart met het opstellen van een Gebiedsvisie voor Deltapoort (IJsselmonde-Oost). De ambitie van de stuurgroep is om de komende jaren te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van Deltapoort om daarmee het economisch functioneren en de leefkwaliteit van het gebied te verbeteren.

Deze visie is geschreven met een tweeledige doelstelling namelijk het versterken van de economie in het gebied en het verbeteren van de leefbaarheid door het gebied recreatief aantrekkelijker, beter bereikbaar en toegankelijk te maken.

De polder in het noorden van het plangebied is aangewezen als themagebied 1.



Themagebied 1: De Open Landschapskamers (licht groen)

In deze zone staat het agrarisch grondgebruik voorop en recreatief (mede-)gebruik wordt voorgestaan. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is dit een open te houden deelgebied. Grondgebonden landbouw, al dan niet in verbrede vorm, functioneert hier als hoeder van het open landschap. Uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid wordt niet toegestaan, de bedrijvigheid wordt gestimuleerd naar elders te verhuizen. Moderne, grootschalige kassen zijn hier uitdrukkelijk niet gewenst met het oog op de ruimtelijke beleving. Sanering van glas heeft hier hoge prioriteit.

Ontwikkelopgave glastuinbouw

De inzet van de Gebiedsvisie is het verwijderen (saneren) van het glas op die plaatsen waar het de landschappelijke kwaliteit in het bijzonder ten goede komt. De vraag vanuit de sector om tot sanering te komen is groot. De noodzaak voor herstructurering wordt in een recente inventarisatie aangetoond. Verplaatsing van kassen (Glas voor Glas) vindt plaats naar twee locaties, waar het verspreid glas wordt geclusterd/geconcentreerd. Binnen een cluster kan meer worden gewerkt aan een duurzamer bedrijfsvoering. Het wordt eenvoudiger om gezamenlijk te investeren in milieuwinst, waterberging en uitwisseling van energie.

Bij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit richt de inspanning zich ook op goede inpassing van bestaande bedrijven. Deze inspanning maakt deel uit van een strategie waarbij volleggrondstuinbouw en kassenteelt (Barendrechtse teelt), biologische en verbrede landbouw samengaan. Hiervoor wordt het principe van 'de Tuin' geïntroduceerd.

De ambitie komt er kort gezegd op neer om in 10 jaar tijd een sanering van ca. 50 ha verspreid glas te bewerkstelligen. Tegelijkertijd wordt de mogelijkheid onderzocht van het ontwikkelen van een innovatief glascluster in aansluiting op de bedrijven van Nieuw Reijerwaard. Dit betekent ook dat zo'n 50 hectare behouden blijft in het gebied, zoveel mogelijk binnen de twee clusters. Buiten de clusters blijft het huidige restrictieve beleid van

kracht. Een ambitie van 35 hectare in 4 jaar (2016) is fors maar gezien de situatie niet onrealistisch.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ridderkerk 2020

Als belangrijke kernkwaliteit van Ridderkerk wordt aangegeven dat de Ridderkerker in de gemeente zelf kan wonen en werken. Alle wijken in Ridderkerk (waar Oostendam er één van is) dienen levensloopbestendig en geschikt te zijn voor alle leeftijden. In de structuurvisie wordt Oostendam aangewezen als aantrekkelijk (woon)dorp in het landschap. De Waal en het omliggende landschap is het visitekaartje van het dorp. Om de rust en het karakter te behouden is goed beheer noodzakelijk.

Woningbouwstrategie

Als uitwerking van de structuurvisie is een woningbouwstrategie opgesteld welke op 27 januari 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Ridderkerk en Woonvisie hebben hierin gezamenlijk een leidraad voor de wijkontwikkeling en het hierbij behorende woningbouwprogramma, voor de komende tien jaar, onderzocht. Deze strategie komt voort uit een woonwensenonderzoek waarin de woningbouwopgave wordt benaderd vanuit de vraag van de Ridderkerker. De onderzoeksresultaten zijn geïntegreerd in wijkvisies. De wijkvisies geven inzicht in de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingen en opgaven. Daarnaast laten ze zien hoe de ontwikkelopgaven bijdragen aan de versterking van de sociaal-ruimtelijke opbouw van de wijken.

Ridderkerk heeft een lokale en regionale woningbouwopgave. Deze opgave dient plaats te vinden in de beperkt beschikbare ruimte. Om bestaande groene ruimtes en bufferzones te behouden wordt daarom ingezet op herstructurering van het bestaand bebouwd gebied. Het gaat daarbij niet uitsluitend om herstructurering van het bestaande woongebied, maar ook om transformatie van verouderde en in onbruik geraakte bedrijfscomplexen of agrarisch bebouwde percelen. De noodzakelijke groei stelt daarnaast hoge eisen aan het landschap en het milieu. Gecombineerde ontwikkelingen die rode en groene doelstellingen samenbinden zijn daarom extra aantrekkelijk.

Wijkontwikkelingsprogramma

Uit het wijkontwikkelingsprogramma Rijsoord en Oostendam valt op te maken dat bewoners gemiddeld lang in Oostendam wonen. In geval van verhuizing willen veel bewoners in of nabij het dorp blijven wonen. Voor Oostendam brengt dit met zich mee dat relatief veel mensen naar Hendrik-Ido-Ambacht verhuizen. Dit komt mede door de beperkte woningbouw mogelijkheden voor met name senioren- en starterwoningen.

2.5 Conclusie

Het rijks- en provinciaal beleid geven geen aanleiding voor specifieke keuzes of ontwikkelingen in het plangebied. Op gemeentelijk niveau wordt door middel van de structuurvisie richting gegeven aan de uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse

3.1 Inleiding

Het oorspronkelijke Oostendam bestaat uit twee delen. De gemeentegrens tussen Ridderkerk en Hendrik-Ido-Ambacht snijdt de oude kern ter hoogte van de Waal in tweeën. Het zuidelijk deel vormt een woonwijk van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. De dorpskern en het dijklint ten noorden van de Waal vormen gezamenlijk een afzonderlijke wijk binnen de gemeente Ridderkerk.

3.2 Kern Oostendam

Ontstaansgeschiedenis

Oostendam is ontstaan toen bij de definitieve bedijking van de Zwijndrechtse Waard in 1331 de Waal werd afgedamd. Het dorp ontwikkelde zich rond de dam op korte afstand van de oorspronkelijke aansluiting op de Noord. Het deel van de Waal tussen de dam en de Noord werd ingericht als haven. Na de eerste bebouwing rond de dam en de haven breidde het dorp zich uit aan de zuidzijde van de Pruimendijk. De noordzijde van de Pruimendijk bleef tot ruim in de 19^e eeuw slechts spaarzaam bebouwd. Naast akkerbouw en veeteelt vormde ook de visserij en vervolgens de vlasteelt een belangrijke bestaansbron. Later deed ook tuinbouw onder glas haar intrede onder meer op de buitendijkse gronden tussen de Pruimendijk en de Waal.

In het verleden maakte de Damstraat deel uit van de belangrijkste waterkering van de Noord. Ook vormde de straat een belangrijke verbinding tussen Hendrik-Ido-Ambacht, Oostendam en het centrum van Ridderkerk. Na de aanleg van de A15 met de brug over de Noord kwam Oostendam meer geïsoleerd te liggen ten opzichte van het centrum van Ridderkerk. De Damstraat bleef echter van groot belang voor de verkeersontsluiting waarbij de Damstraat en omgeving regelmatig moesten worden aangepast vanwege de toenemende verkeersdruk. Deze aanpassingen gingen ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en leidden tot weinig aantrekkelijke straatruimten en zelfs tot verwaarlozing van de woningen.

Daarnaast heeft de aanleg van een nieuwe dijk op deltahoogte langs de Noord gezorgd voor het loskoppelen van Oostendam en de Waal ten opzichte van de Noord. Zowel de verbinding van de haven met de Noord als de waterkerende functie van de Damstraat zijn daardoor verloren gegaan.

Na de aanleg van de Noordtunnel is het oude tracé van de A15 benut om Hendrik-Ido-Ambacht buiten Oostendam om, te ontsluiten. Tegelijkertijd kon ook het verkeer tussen het centrum van Ridderkerk en Hendrik-Ido-Ambacht om Oostendam heen worden geleid. Hierdoor werden goede voorwaarden gecreëerd voor de verbetering van de ruimtelijke uitstraling van de Damstraat en omgeving. Door sloop van een deel van de oude bebouwing aan de Damstraat is ruimte ontstaan om het doorgaande verkeer over de Damweg (benedendijks) te leiden. Voortuinen zijn vergroot en trottoirs en parkeervakken zijn aangelegd.



Damweg / Damstraat



Ambachtsepad

Ontsluiting

De Damweg en de Pruimendijk vormen de belangrijkste routes door Oostendam en zorgen voor de verbindingen met de omliggende dorpen. Ter plaatse van de woonbuurt in de binnenbocht van de Waal is de hoofdroute over de Pruimendijk verlegd via de Tarwestraat. Over de Oostmolendijk loopt een korte, maar niet voor doorgaand verkeer bestemde route richting het centrum van Ridderkerk. Het Ambachtsepad vormt een directe verbinding voor voetgangers tussen de woonbuurt in de binnenbocht van de Waal en Hendrik-Ido-Ambacht.

De Waal

Vanaf de Pruimendijk is op een aantal plekken zicht op de Waal en de 'uiterwaarden' van de Waal. Vanaf de woonbuurt in de binnenbocht van de Waal is de nabijheid van het water minder goed te ervaren. Hoewel de buurt is gerealiseerd op een oorspronkelijke binnenoever van de Waal wordt de relatie met de Waal beperkt door de bebouwde Pruimendijk. Vanaf de Pruimendijk wordt het zicht op de Waal ontnomen door de aanwezige tuinbouwkassen.



Zicht op tuinbouwkassen vanaf Pruimendijk

Structuur

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de (deels tweezijdige) lintbebouwing aan de Pruiwendijk, de oorspronkelijke verdichte kern rond de dam en de haven, en de in de periode 1960-1970 gerealiseerde woonbuurt (omgeving Tarwestraat). Door de ligging van de Pruiwendijk tussen de verdichte kern en de planmatig opgezette woonbuurt is er sprake van een voor Oostendam karakteristieke tweedeling in de ruimtelijke structuur.

Bebouwingstypen

De woonbebouwing bestaat momenteel uit een menging van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, rijenwoningen en woonboerderijen. De perceelsgrootte en breedte is vooral rond het Havenhoofd beperkt waardoor hier een relatief dicht bebouwingsbeeld is ontstaan. Nabij het Havenhoofd en de Damweg/Damstraat komt ook relatief veel bedrijfsbebouwing voor.

Aan de noordzijde van de Pruiwendijk is sprake van een relatief open bebouwingslint. Aan de zuidzijde is het lint meer gesloten. Op een aantal plekken in het lint bevinden zich oude bedrijfsgebouwen tussen de woonbebouwing.

De woonbuurt heeft een planmatige en heldere structuur met strakke rooilijnen en een herhaling van woningtypen. Mede door het consequente materiaal- en kleurgebruik en de aanleg van voortuintjes is er sprake van een rustig en samenhangend bebouwingsbeeld. Daarnaast heeft de buurt relatief veel (groene) speelveldjes.



Lintbebouwing aan de Pruiwendijk



Planmatig opgezette woonbuurt

3.3 Agrarisch gebied

Het agrarisch gebied ten noorden van de kern Oostendam is grotendeels in gebruik voor opengrondse tuinbouw (deels met kassen) en weilanden. Deze weilanden zijn grotendeels in gebruik voor het hobbymatig houden van paarden.



Opengrondse tuinbouw en kassen

Paardenstalling

De gecombineerde tuinbouw is karakteristiek voor het gebied en vormt een belangrijke economische drager van het landschap.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de, voor dit bestemmingsplan relevante, milieuaspecten beschreven. Het bevat de uitkomsten van de diverse onderzoeken met conclusies.

4.2 Watertoets

Waterbeheer en watertoets

In een vroeg stadium van de planvorming moet overleg worden gevoerd met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationale Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Bestemmingsplannen blauw gekleurd
- Nota Regels voor Ruimte
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Regionaal:

- Deelstroomgebiedsvisie Zuid-Holland Zuid

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2008) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid én om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het

Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Ridderkerk 2008-2012 is een product van de gemeente Ridderkerk en het waterschap Hollandse Delta. Hierin is onder andere de waterhuishoudkundige visies en ambities op lange termijn en de daarbij horende doelstellingen op kort termijn beschreven. Hieruit zijn maatregelen geformuleerd om de waterkwaliteit van het open water te verbeteren en de wateroverlast te beperken.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2011 heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Binnen dit plan is er sprake van drie verschillende zorgplichten: stedelijk afvalwater, afstromend hemelwater en afvloeiend grondwater. De doelstellingen van de zorgplichten sluiten aan bij de uitgangspunten van de KRW. De hierin beschreven ontwikkelingen en het meerjaren onderhoudsprogramma is de basis voor de vastgestelde gemeentelijke rioolheffing over deze periode.

Huidige situatie

Het plangebied beslaat de kern van Oostendam en het agrarisch gebied tussen het noorden van de kern tot aan de rijksweg A15;

Bodem en grondwater

De bodem bestaat voornamelijk uit lichte klei. Direct ten noorden van de kern Oostendam bevindt zich een bodemgebied met zware klei. Tegen de rijksweg A15 aan ligt een bodemgebied bestaande uit zavel.

De maaiveldhoogte varieert ter plaatse. In de kern van Oostendam varieert deze van circa NAP +1,00 m en circa NAP +2,50 m. In het agrarisch gebied varieert de maaiveldhoogte van circa NAP -0,50 m tegen de kern aan tot circa NAP -1,20 m.

In het plangebied is sprake van grondwatertrap VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert van 0,40 m tot 0,80 m onder het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,20 m beneden het maaiveld ligt. Deze grondwaterstanden liggen lager dan het streefpeil van de Waal.

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in bemalinggebied Oud- en Nieuw Reijerwaard. Het peil van deze polder heeft een winterpeil van NAP -2,40 m en een zomerpeil van NAP -2,20 m.

Binnen het plangebied zijn verschillende soorten sloten en inhammen aanwezig die in directe verbinding staan met de Waal.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied bevinden zich geen primaire waterkeringen. De Pruiwendijk is aangemerkt als regionale kering.

Afvalwater en riolering

Het bebouwd gebied van Oostendam is aangesloten op een gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Het vuilwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Dit wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Binnen de bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet bouwvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen.

Vanwege de consoliderende aard biedt het bestemmingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. Wel biedt het bestemmingsplan de flexibiliteit om binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Water' oevers aan te passen en zo de mogelijkheden tot waterberging te verruimen. De realisering van nieuw water is ook binnen diverse andere bestemmingen juridisch mogelijk.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden in ieder geval de hoofdwatgangen in het plangebied bestemd als 'Water'. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en normstelling

Ten aanzien van de ontwikkelingen in het plan dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen of gewenst zijn, wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) 'functiemenging'. Milieuzonering met behulp van de SvB 'functiemenging' is niet gebaseerd op richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies. In de SvB 'functiemenging' wordt per bedrijfsactiviteit bekeken in welke mate deze direct naast woningen toelaatbaar is. In de bijlage van dit bestemmingsplan is een toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de SvB 'functiemenging' opgenomen.

Naast milieuzonering in het bestemmingsplan vindt afstemming van bedrijven met de omgeving ook plaats via het milieuspoor. Bedrijven moeten een melding doen in het kader van het Activiteitenbesluit of hebben een omgevingsvergunning nodig.

Onderzoek

In de kern van oostendam komt verspreid liggend bedrijvigheid voor, voornamelijk aan de Pruiwendijk en de Damweg. Het gaat om historisch gegroeide situaties. Bedrijfsactiviteiten uit categorie A en B1 uit de SvB 'functiemenging' zijn hier algemeen toelaatbaar. Bedrijfsactiviteiten uit deze categorie kunnen direct naast woningen worden uitgeoefend. Bedrijven die passen binnen deze algemene toelaatbare categorieën A en B1 hebben in het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming gekregen met de aanduiding dat ten hoogste bedrijven uit categorie B1 zijn toegestaan. Bestaande bedrijven die niet passen in categorie A of B1 en bedrijven die niet zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging' hebben een bedrijfsbestemming met een specifieke aanduiding. Daarmee zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan die vallen in categorie A of B1 of die overeenkomen met de specifieke omschrijving van bedrijfsactiviteiten. In Bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de aanwezige bedrijven voor zover deze niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid, inclusief de bijbehorende bestemmingsregeling.

Conclusie

De aanwezige bedrijven en bedrijfslocaties zijn gezoneerd met behulp van de SvB 'functiemenging'. Daarmee wordt in het ruimtelijke spoor voorkomen dat in de toekomst onaanvaardbare milieuhinder ontstaat in de omgeving van bedrijven. Tevens kunnen de huidige bedrijfsactiviteiten blijvend worden uitgeoefend. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld (bedrijfs)woningen) mogelijk. Er worden ook geen nieuwe wegen voorzien. Daarom is geen onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

4.5 Bodem

Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Uit informatie van het Bodemloket blijkt dat op meerdere locaties in het plangebied historische activiteiten bekend zijn die mogelijk hebben geleid tot bodemvervuiling (www.bodemloket.nl). De bodemkwaliteit in het plangebied is vergelijkbaar met de bodemkwaliteit in andere kernen in de gemeente Ridderkerk. Aangezien geen sprake is van functiewijziging is verkennend bodemonderzoek voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Daarbij geldt een kans van 10^{-6} als de grenswaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties een grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en een streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten geldt in nieuwe situaties een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken. Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire RVGS gewijzigd. Met deze wijzigingen zijn de veiligheidsafstanden en plasbrandaandachtsgebieden uit het Basisnet Weg, het Basisnet Water en het Basisnet Spoor opgenomen in de circulaire.

Leidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is aangesloten bij de risiconormering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi): een normering voor het PR en een oriëntatiewaarde voor het GR. Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR wordt een oriëntatiewaarde als ijkpunt gehanteerd. Het GR in de omgeving van buisleidingen moet worden verantwoord (in bestaande en nieuwe situaties). In een aantal situaties kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situaties:

1. het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of, bij toxische stoffen, het plangebied buiten de grens ligt waarbij het PR 10^{-8} per jaar is; of
2. het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde; of
3. het GR neemt met minder dan 10% toe en de oriënterende waarde wordt niet overschreden.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding en een uitspraak over de verwachte toekomstige personendichtheid in geval van concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied;
- het GR per kilometer buisleiding en de bijdrage van de ontwikkeling (toegelaten beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten) aan de hoogte van het GR;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ridderkerk beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid. Deze beleidsvisie bevat het samenhangend beleid ten aanzien van externe veiligheid. In de visie is een bijlage opgenomen met een overzicht van alle risicobronnen met bijbehorende risico's. In de bijlagen is tevens een scenario-analyse opgenomen van de meest waarschijnlijke en worstcase-ongevalscenario's. De beleidsvisie is kaderstellend voor het nemen van ruimtelijke besluiten en het verlenen van vergunningen waarbij externe veiligheid in het geding is.

Onderzoek

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied is één risicovolle inrichting gelegen (bron: www.risicokaart.nl). Het betreft het LPG tankstation Shell A15 Ridderkerk dat is gelegen aan de zuidzijde van de A15. Het tankstation is een Bevi-inrichting met een vergunde LPG doorzet van 1.000 m³ per jaar. Voor deze inrichting geldt in nieuwe situaties een maatgevende PR 10⁻⁶-contour van 45 m rond het vulpunt. Verder geldt een PR 10⁻⁶-contour van 25 m vanaf het ondergrondse reservoir en 15 m vanaf de afleverzuil. Onder nieuwe situaties wordt tevens het vaststellen van een bestemmingsplan verstaan. Het invloedsgebied voor het GR bedraagt 150 m vanaf het vulpunt.

Omdat binnen de PR 10⁻⁶ contouren en het invloedsgebied geen objecten aanwezig zijn is er geen sprake van strijdigheid met de normstelling voor het PR en is er tevens geen sprake van een groepsrisico.

Op grotere afstand van het plangebied, in de gemeente Zwijndrecht, is het rangeerterrein Kijfhoek gelegen. Dit rangeerterrein, waar wagons met gevaarlijke stoffen worden gerangeerd, valt sinds 1 juli 2007 onder het Bevi. De PR 10⁻⁶ contour ligt op korte afstand van het spoor. Het invloedsgebied voor het groepsrisico is omvangrijk en beslaat een zone van 2.500 m vanaf het rangeerterrein. Aangezien de afstand tot het plangebied circa 2.900 m bedraagt is er geen sprake van invloed van externe veiligheidsrisico's van Kijfhoek op het plangebied.

Verkeerswegen A15 en N915 Rotterdamseweg

De A15 vormt een internationale verbinding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ter hoogte van het plangebied is in de A15 de Noordtunnel aanwezig. In verband met de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen door tunnels gelden op grond van de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), voor de Noordtunnel beperkingen ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Noordtunnel is aangewezen als categorie I tunnel. Dat betekent dat er geen LPG tankwagens door de tunnel mogen rijden, deze worden geleid via de omleidingsroute over de N915 Rotterdamseweg.

Voor tunnels van categorie I gelden minder beperkingen dan voor tunnels van categorie II. Zo mogen door categorie I-tunnels geen LPG-tankwagens, maar wel benzinestankwagens worden vervoerd, terwijl door categorie II-tunnels geen LPG-tankwagens en ook geen benzinestankwagens mogen worden vervoerd, maar wel tankwagens met dieselolie. In het reglement betreffende het Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen (VLG) is per categorie een tabel opgenomen met een opsomming van de tunnels die onder de betreffende categorie vallen. Voor tunnels die niet onder categorie I of categorie II vallen - ook wel categorie 0-tunnels genoemd - gelden geen beperkingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het VLG zijn ook complete lijsten opgenomen van beperkingen per categorie.

Voor de A15 ter hoogte van het plangebied geldt als gevolg van de omleidingsroute geen veiligheidszone en geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit betekent dat er geen PR 10⁻⁶-contour buiten de weg ligt. In het Basisnet en de circulaire wordt het wegvak tevens niet als aandachtspunt voor het groepsrisico benoemd (het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde).

Op de Rotterdamseweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere omdat deze weg een omleidingsroute voor de Noordtunnel vormt. In het Basisnet weg en in de bijlage bij de Circulaire RVGS is bepaald dat voor de Rotterdamseweg ter hoogte van het plangebied een veiligheidszone van 93 m geldt. Binnen deze zone is de ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare objecten niet mogelijk. Overigens wordt in het basisnet aangegeven dat

de veiligheidszone kleiner wordt nadat er maatregelen aan de weg zijn getroffen.

Voor het wegvak ter hoogte van het plangebied volgt uit het Basisnet tevens dat er, in de situatie met huidige bebouwing en toekomstige vervoersaantallen, geen aandachtspunt is voor het GR aangezien het GR kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

Door DCMR milieudienst Rijnmond is een risicoanalyse¹ uitgevoerd (zie Bijlage 4). Uit de berekening blijkt dat afstand tot de PR10⁻⁶ contour 93 m bedraagt. Deze afstand komt overeen met de veiligheidsafstand uit het basisnet. Omdat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico kan een nadere beschouwing van het groepsrisico achterwege blijven.

Dit wordt bevestigd in het advies² van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) dat is opgenomen in Bijlage 5.

Consoliderend bestemmingsplan

Hierbij dient te worden opgemerkt dat in de risicoanalyse van het DCMR en het advies van de VRR (zie bijlagen) nog uitgegaan wordt van de realisatie van woningbouw aan de Waal. Deze ontwikkeling wordt met het ontwerpbestemmingsplan Oostendam niet meer mogelijk gemaakt. Desondanks zijn deze adviezen nog wel bruikbaar voor dit (consoliderende) bestemmingsplan.

Voor de vaarwegen in de omgeving geldt dat de afstand tot het plangebied dermate groot is dat er geen sprake is van invloed van externe veiligheidsrisico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over water.

Buisleidingen

Ten noorden van de A15 is de hogedrukaardgasleiding W-530-01 gelegen met een diameter van 12" en een druk van 40 bar. Voor deze leiding wordt rekening gehouden met een invloedsgebied van 140 m. Binnen dit gebied worden met het voorliggende bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uit de beleidsvisie externe veiligheid blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie 0,01 maal de oriënterende waarde bedraagt.

Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de vaststelling van het plan niet in de weg staat.

4.7 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Het Ministerie van VROM heeft een advies³ gepubliceerd voor het omgaan met de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen in de omgeving van hoogspanningslijnen. VROM adviseert om terughoudend te zijn met de ontwikkeling van gevoelige functies binnen de in het advies aangegeven indicatieve zones rond bovengrondse hoogspanningsverbindingen in verband met de mogelijke aanwezigheid van een elektromagnetisch veld. Gevoelige functies zijn in dit geval functies waar kinderen van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven, zoals woningen, scholen en kinderopvangvoorzieningen.

Onderzoek

In het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. Het betreft de 50 KV hoogspanningsverbinding (strategische reserveleiding) Slikkerveer-Walburg die wordt beheerd door Stedin Netbeheer BV. Voor de hoogspanningsleiding in het plangebied geldt een zakelijk rechtstrook van 7,5 m vanaf het hart van de leiding, waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht. Voor deze leiding is in het plan tevens een bebouwingsvrije zone – voor woningbouw (hoofdverblijf/woonruimtes) – opgenomen van 40 m, gemeten vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Binnen deze bebouwingsvrije zone van de hoogspanningsverbinding wordt geen nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Deze zone van 40 m komt overeen met de indicatieve zone die wordt aangehouden voor 50 kV hoogspanningsverbindingen in verband met de mogelijke aanwezigheid van elektromagnetische straling. Buiten de indicatieve zone is er geen kans op de aanwezigheid van een elektromagnetisch veld.



50 KV Hoogspanningsverbinding Slikkerveer-Walburg

Conclusie

In het plangebied en omgeving zijn verder geen planologisch relevante leidingen gelegen. Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.

2) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) kunnen bestuursorganen bevoegdheden uitoefenen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit zoals de vaststelling van een bestemmingsplan. Bij de uitoefening van deze bevoegdheden moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de Wm.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk zodat er geen sprake is van een effect op de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel inzicht worden gegeven in de luchtkwaliteit. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen die in het plangebied voorkomen worden bepaald door de achtergrondconcentratie en bijdrage van lokale en regionale bronnen. Vanwege de ligging van het plangebied nabij snelwegen, een belangrijke internationale vaarweg en het Haven- en bedrijventerrein van Rotterdam is er sprake van een verhoogde concentratie ten opzichte van minder verstedelijkte gebieden in Nederland. Met behulp van de saneringstool (www.saneringstool.nl) die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) kan voor diverse prognosejaren inzicht worden gegeven in de jaargemiddelde concentraties NO₂ en fijn stof langs relevante wegen. In dit geval is nagegaan wat de concentraties zijn in de directe omgeving van de A15 en de Rotterdamseweg aangezien dit de maatgevende wegen zijn voor luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Uit de saneringstool blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentratie NO₂ direct ten zuiden van de Rotterdamseweg maximaal 35,4 µg/m³ bedraagt. Voor PM₁₀ geldt dat de jaargemiddelde concentratie in 2011 maximaal 27,7 µg/m³ bedraagt. In deze concentratie is de bijdrage van de A15 en overige bronnen verwerkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in de directe omgeving van de Rotterdamseweg aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan. De Wlk staat hierdoor de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Flora en fauna

Deze paragraaf is een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals dat is opgenomen in Bijlage 6.

Toetsing en conclusie

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van en is ook niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied gelegen. Het plangebied vormt geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het beleid van de provincie en de Natuurbeschermingswet 1998 staan de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt enkele (kleine) ontwikkelingen mogelijk, waarbij sprake kán zijn van aantasting van te beschermen natuurwaarden. In het plangebied komen mogelijk de volgende beschermde soorten voor:

vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		dotterbloem, gewone kaardenbol en zwanenbloem bosmuis, bunzing, egel, konijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis en woelrat gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander en middelste groene kikker
ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		kleine modderkruiper
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	geen
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen rugstreeppad
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	gierzwaluw en huismus

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen kunnen beschermde diersoorten worden geschaad. Er zal hierbij geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.

In de watergangen komt mogelijk de kleine modderkruiper (tabel 2) voor. Indien blijkt dat de soort aanwezig is, dient voorafgaand aan de werkzaamheden aan de watergang, een ontheffing aangevraagd te worden bij het Ministerie van LNV. Dit geldt niet als gewerkt kan worden met een goedgekeurde gedragscode.

Mogelijk zijn zwaar beschermde vleermuizen, rugstreeppad (tabel 3, bijlage IV HR), danwel vogels met een vaste nestplaats binnen het plangebied aanwezig. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen en/of primaire vliegroutes of primaire foerageergebieden van deze soorten aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van veldonderzoek in het voorjaar, zomer en najaar moet worden vastgesteld) en aangetast worden door ontwikkelingen, dan

dient overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen niet mogelijk zijn, dient in nader overleg met de Dienst Regelingen van het ministerie van LNV bepaald te worden of het plan in zijn huidige vorm uitvoerbaar is.

Conclusie

Gezien bovenstaande staat de Flora- en faunawet de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Regelgeving en beleid

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Onderzoek

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland (figuur 4.2) laat zien dat er voor het plangebied een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen is.



Figuur 4.2 Indicatieve archeologische waarden (bron: Provincie Zuid-Holland)

In de 11^e eeuw ontstaat het eiland IJsselmonde, samengesteld uit het eiland van Rhoon, de Zwijndrechtse Waard en de Riederwaard, met daarin het plaatsje Riede (later Ridderkerk). Ten zuiden van de Riederwaard ligt de Zwijndrechtse Waard, ervan gescheiden door de Waal. De Zwijndrechtse Waard overstroomt in 1322. In 1332 vindt de definitieve bedijking plaats, wordt de Waal aan twee kanten afgedamd en worden beide eilanden gekoppeld. De 200 m lange Oosterdam verbindt de Molendijk met de Veersedijk; de westelijke dam heet Heerjansdam. De dammen maken deel uit van de bedijking van de Zwijndrechtse Waard: de Pruiwendijk is de noordelijke zeedijk van deze polder.

De Oosterdam wordt tegelijk met de definitieve bedijking van de Zwijndrechtse Waard in 1331 gebouwd. De eerste bebouwing staat bij de sluis, waar zich nabij de Veersedijk een haven ontwikkelt; van daaruit breidt zich bebouwing uit ter weerszijden van de dam en langs de Pruiwendijk. Het woonbuurtje Tarwestraat wordt gebouwd in het begin van de jaren '60 van de 20^e eeuw.

De Oosterdam is relatief hoog, en heeft een kenmerkend historisch profiel: aaneengesloten (maar wel individuele) dijkhuizen op de dijk aan de buitenzijde, en woningen in een iets lossere setting (soms met tuinen) onderaan de dijk aan de binnenzijde.

Het buurtje aan de Tarwestraat, uit de jaren '60, heeft een eenvoudige stedenbouwkundige opzet met een lang doorzicht door de Tarwestraat. Langs deze straat staan aan de noordzijde twee-onder-een-kapwoningen aan het landschap. Aan de zuidzijde staan rijwoningen. Centraal in het buurtje ligt de Roggestraat met een breed profiel met veel groen in het midden. Het groene beeld in de Tarwestraat wordt bepaald door groene voortuinen en hagen.

Conclusie

Voor de gronden die zijn aangemerkt als grote kans op het aantreffen van archeologische sporen in het plangebied (welke op de plankaart is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie') moet, voorafgaand aan bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte groter dan 30 cm onder het huidige maaiveld, een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De archeologische waarden staan hiermee de vaststelling niet in de weg.

4.11 Eindconclusie

Op basis van de onderzochte informatie worden geen bijzondere belemmeringen verwacht voor de vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van de milieu- en overige aspecten.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in werken of werkzaamheden uit te voeren door of in opdracht van het gemeentebestuur. Er is sprake van een consoliderend plan waarbinnen hooguit door particulier initiatief wijzigingen in de bebouwing kunnen ontstaan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Oostendam heeft vanaf 9 mei 2011 tot en met juni 2011 ter inzage gelegen. In dit voorontwerpbestemmingsplan was, naast het consoliderende gedeelte, de geplande woningbouwontwikkeling langs de Waal opgenomen. Iedereen mocht in die periode op het plan reageren. Het college heeft dit bekend gemaakt op 5 mei 2011 in de Combinatie van Ridderkerk, de Combinatie van Hendrik-Ido-Ambacht en op internet. Hiernaast is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de wettelijke overlegpartners.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 18 inspraakreacties en 3 inhoudelijke overlegreacties ingediend. De inspraakreacties hebben met name betrekking op de geplande woningbouwontwikkeling langs de Waal. Deze ontwikkeling maakt nu geen deel meer uit van dit bestemmingsplan. Desondanks zijn alle inspraak en overlegreacties die geen betrekking hebben op de woningbouwlocatie voorzien van een passende beantwoording in de Nota inspraak en overleg welke is opgenomen in Bijlage 7. De opmerkingen die betrekking hadden op de woningbouwlocatie zijn gemarkeerd als vervallen.

Zienswijzen

De reacties op het ontwerpbestemmingsplan dat van 28 oktober 2011 tot en met 8 december 2011 ter visie heeft gelegen zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (versie OW02) zonder woningbouwlocatie. Belanghebbenden zijn hierover per brief geïnformeerd (briefnr: RU12/08754 d.d. 14 december 2012). Het ontwerpbestemmingsplan met de versiecode OW02 heeft van 12 april 2013 tot en met 23 mei 2013 opnieuw ter inzage gelegen. Er zijn 17 zienswijzen ingediend, waarvan één buiten de termijn (deze is wel beantwoord). De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in Bijlage 8. Tevens is bij de beantwoording aangegeven op welke wijze de zienswijzen hebben geleid tot een bijstelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze is vormgegeven.

6.1 Verantwoording planvorm

Zoals in de inleiding is gesteld, is het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard, waarbij een redelijk globale wijze van bestemmen is toegepast. De in het plan opgenomen ontwikkelingen zijn daarbij - vergelijkbaar met reeds bestaande situaties - voorzien van een passende regeling.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemming. In het bestemmingsplan is echter de nodige flexibiliteit ingebracht door middel van de opname van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze opzet biedt flexibiliteit voor perceelsgewijze ontwikkelingen die mogelijk zijn ingevolge de vigerende bestemmingsplannen en biedt tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De omvang van de diverse functies is verankerd in de bestemmingslegging. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Bepaalde onderdelen van de regels hebben een zekere ruimtelijke hardheid gekregen, zoals de situering van de toegelaten hoofdgebouwen binnen een aantal bestemmingen. Daarmee vindt een duidelijke afbakening plaats ten opzichte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen, waarvoor bijvoorbeeld in het geval van de bestemming 'Wonen' kwantitatieve normen zijn opgenomen met betrekking tot de oppervlakte.

6.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen waarbij eerst alle enkelbestemmingen worden behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen conform de landelijke standaarden.

Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied aanwezige agrarische gronden. Het betreft de gronden gelegen ten noordoosten van de kern Oostendam. Deze gronden zijn momenteel in gebruik voor (glas)tuinbouw en grasland. Bergruimten en schuren dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Ten behoeve van de glastuinbouw is de specifieke aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen. Hierbij geldt dat enkel bebouwing in de vorm van kassen is toegestaan. De genoemde paardenstalling de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-paardenstalling' toegekend gekregen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn tevens bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding.

In de bestemming Agrarisch is in aansluiting op de provinciale Verordening Ruimte een vrijstellingsregeling voor ander gebruik opgenomen.

Bedrijf

De bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijf', waarbij een categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" is aangegeven. De toelaatbaarheid van de bedrijven is bepaald, mede aan de hand van de ligging van de bedrijven in de directe omgeving van gevoelige functies. Voor de bedrijven is een passende regeling opgenomen, overeenkomstig het huidige gebruik. Op de verbeelding zijn de bouwmogelijkheden aangegeven door middel van maatvoeringaanduidingen. Aan de situering en afmetingen van bebouwing, de situering ten opzichte van de weg en de ontsluiting en inrichting van verkeersvoorzieningen, kan door het college van burgemeester en wethouders nadere eisen worden gesteld. Om bepaalde activiteiten en bouwwerken uit te sluiten, te beperken of juist wel toe te staan zijn specifieke gebruiks- en afwijkingsregels opgenomen.

Ter plaatse van het perceel Pruiwendijk 194 is een gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' opgenomen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming Bedrijf (inclusief de aanduiding 'bedrijfswoning') te wijzigen in Wonen, eventueel in combinatie met de bestemming Tuin, om ten hoogste 1 woning mogelijk te maken.

Groen

Kenmerkende groenstroken binnen het plangebied zijn bestemd met de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn beplanting, geluidwerende voorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en (ondergrondse) voorzieningen voor afvalinzameling toegestaan.

Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan het perceel Damstraat 33. Hier zijn conform het huidige gebruik maatschappelijke functies, dienstverlening en één woning toegelaten.

Horeca

Café/restaurant 'De Oude Haven' aan het Havenhoofd is voorzien van een horecabestemming. Ten behoeve van de bovengelegen bedrijfswoning is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. In de regels is categorie 2 toegekend conform de geachte toelaatbaarheid uit de Staat van Horeca-activiteiten. Op de verbeelding zijn de bouwmogelijkheden aangegeven door middel van maatvoeringsaanduidingen.

Maatschappelijk

De 'Immanuel kapel' is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Op de verbeelding zijn de bouwmogelijkheden aangegeven door middel van maatvoeringsaanduidingen.

Recreatie

Dagrecreatieve voorzieningen als de speeltuin gelegen tussen de Tarwestraat en Pruimendijk, alsmede de volkstuinten gelegen achter Pruimendijk nummer 139 tot en met 159, zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie'.

Tuin

Op de gronden waar erfbebouwing niet wenselijk is, om de openheid te behouden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Dit betreffen hoofdzakelijk de aanwezige voor- en zijtuinen, maar ook voormalige agrarische gronden langs de Waal die als tuin in gebruik zijn. 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.

Verkeer

Wegen met een stroomfunctie (over het algemeen 50 km/ uur wegen) inclusief bijbehorende voet- en fietspaden zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen met een verblijfsfunctie (over het algemeen 30 km/h-wegen) daarentegen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze laatste is gericht op het verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen.

Water

De watergangen zijn binnen de bestemming 'Water' opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan van de bestemming, zoals kademuren en duikers zijn toegestaan.

Wonen

Zowel de lintbebouwing als de planmatig opgezette woonbebouwing is gevat in de bestemming 'Wonen'. De bijbehorende regels beogen een zekere flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden te bewerkstelligen. Op de verbeelding zijn de bouwmogelijkheden aangegeven door middel van maatvoeringsaanduidingen. De erfbebouwingsregeling moet worden gezien in samenhang met de bestemming 'Tuin'. Tevens zijn binnen deze bestemming aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven toegestaan. Dit mag ook in bijgebouwen. Om te zorgen dat de hoofdfunctie wonen gehandhaafd blijft zijn aan deze activiteiten specifieke gebruiksregels verbonden. Hierin worden met name eisen gesteld aan de kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is voorzien van een specifieke aanduiding, welke voorziet in de bescherming en het behoud van deze panden.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

In het plangebied komt een 50 KV hoogspanningsleiding voor. Deze planologisch relevante leiding is op de verbeelding weergegeven. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die het samenvallende gebruik van de gronden en bouwwerken regelt. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning, waarbij, teneinde de leiding veilig te stellen, een zorgvuldige afweging van belangen plaats dient te vinden.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de belangen van de waterkering. Deze functie is vooropgesteld ten opzichte van de op deze gronden samenvallende functies.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de archeologische waarden die mogelijk in het gebied voorkomen is voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor deze gronden geldt dat bouwen en een aantal genoemde werken en werkzaamheden, waarbij archeologische waarden in het geding kunnen zijn, slechts mogelijk zijn na voorafgaande toetsing door het bevoegd gezag aan de archeologische waarden. Belangrijk hierbij is dat uitgegaan wordt van het huidige maaiveld dus voor eventueel noodzakelijke ophoging.

Eindnoten

1. DCMR Milieudienst Rijnmond, Oostendam bedrijveninventarisatie en GR-berekening omleidingsroute A15, 21089799, 7 september 2010.
2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, vooroverleg bestemmingsplan Oostendam veiligheidsadvies: 3808/013, 10uit11667/SRC/JT/BB/DdG, 16 september 2010
3. Ministerie van VROM, Verduidelijking van het advies met betrekking tot hoogspanningsleidingen, DGM\2008105664, 4 november 2008.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Funcziemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten²⁾ van deze activiteiten.
- In de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

1) De VoorbeeldStaat 'functiemenging' van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren en dienstverlening.

2) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan¹⁾. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

3. Flexibiliteit

De SvB 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de SvB 'functiemenging' en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd

1) Dit betreffen bedrijven die in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking middels een omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/SvB f
oktober 2010

Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringlijst uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuozonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. 'lichte horeca': Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. 'middelzware horeca': Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. 'zware horeca': Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten en een dergelijk bedrijf één categorie lager kan indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat een omgevingsvergunning tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlage 3 Bedrijfsinventarisatie met toepassing van de Staat van Functiemenging

Bedrijfsinventarisatie met toepassing van de Staat van Functiemenging

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code (1993)	Cate- gorie	algemene toelaat- baarheid	specifieke aanduiding	omschrijving
Pruimendijk	234	Timmer & Aannemersbedrijf A. Alderliesten	45.2	-	B1	(sb-1)	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.> 1.000 m ²
Pruimendijk	296	Machinehandel De Waal	5153.1	C	B1	(sb-2)	Groothandel in bouwmaterialen algemeen: b.o.> 2.000 m ²
Pruimendijk	298-2	A. Gerritse en Zn.	316		B1	(sb-2)	Vervaardiging van overige elektrische benodigdheden n.e.g.
Pruimendijk	354	Been Thuiszorgmiddelen en Revalidatietechniek BV	517	C	B1	(sb-3)	Overige groothandel (incl. verkoop aan particulieren)
Damweg	30	Firma Maarleveld	712	C	B1	(sb-4)	Aanhangwagenverhuur
Damweg	40	Aannemersbedrijf L. De Jong Ridderkerk B.V.	45.0	-	B1	(sb-5)	Bouwbedrijven algemeen: b.o.> 2.000 m ²
Havenhoofd	7a	Handelsonderneming Breon 6	284	-	B1	(sb-6)	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.

Bijlage 4 Advies DCMR

Gemeente R.	erk	Datum	Par.
RO10/08236		110	
- 8 SEP. 2010		arch.	Kopie Best.

Parallelweg 1
Postbus 843
3100 AV Schiedam
T 010 - 246 80 00
F 010 - 246 82 83
E info@dcmr.nl
W www.dcmr.nl

Gemeente Ridderkerk
T.a.v. de heer A. Kazen
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Ons kenmerk 21089799	Uw kenmerk	Bijlagen 2	Datum - 7 SEP. 2010
Contactpersoon Lilian van Riet	Doorkiesnr. 010 - 246 8483	Afdeling Gemeenten en MKB	
Onderwerp Oostendam bedrijveninventarisatie en GR-berekening omleidingsroute A15			

Geachte heer Kazen,

Naar aanleiding van uw verzoek ontvangt u hierbij de groepsrisicoberekening van de omleidingsroute Noordtunnel (A15) (als bijlage 1 toegevoegd) zoals deze door de DCMR is opgesteld. Zoals u in de conclusie kunt lezen, is er een groepsrisicoberekening van maximaal 0,13 maal de oriëntatiewaarde. Dit groepsrisico moet in de toelichting van het bestemmingsplan worden verantwoord. Er is van het bestemmingsplan een bedrijveninventarisatie voor bedrijventerrein Oostendam opgesteld (als bijlage 2, toegevoegd).

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Doezeman onder telefoonnummer 010-246 8513.

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens de directeur DCMR milieudienst Rijnmond,



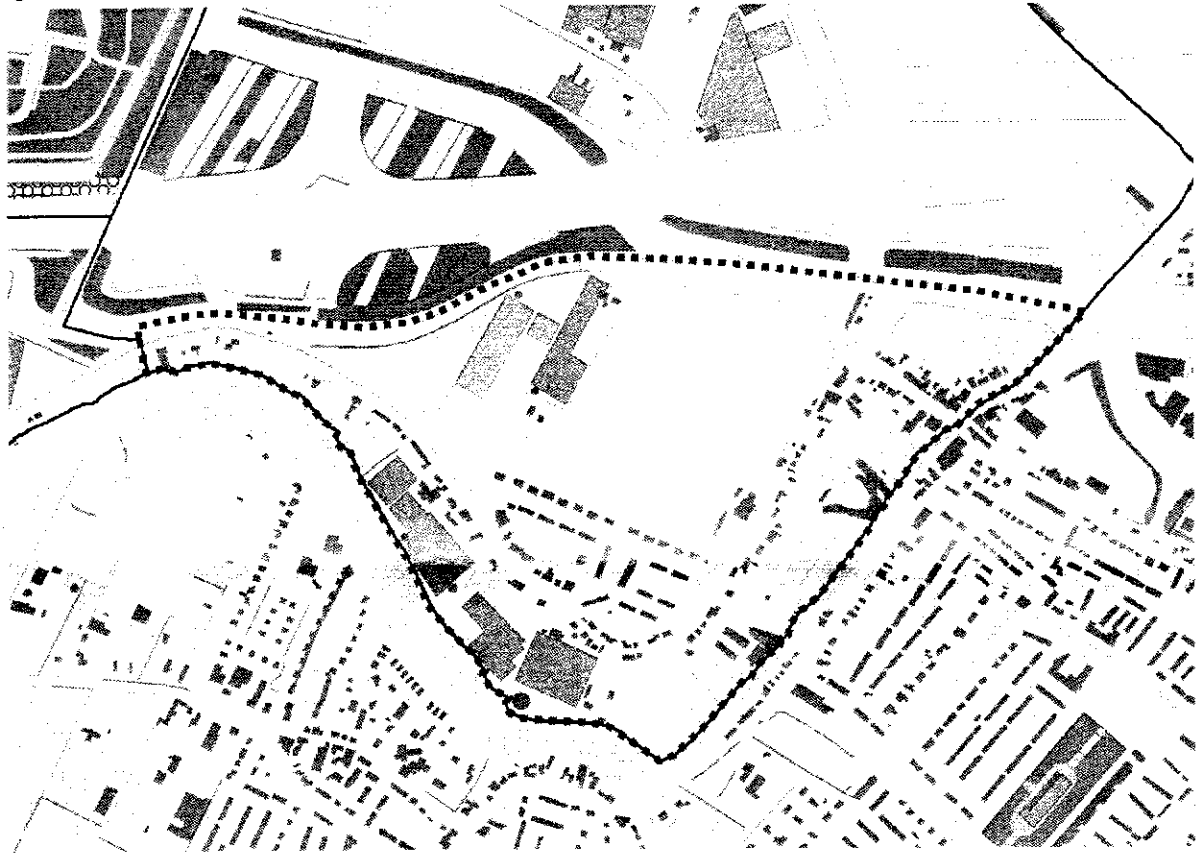
drs. T. Groeneweg
bureauhoofd ruimtelijke ontwikkeling

Kopie verstuurd aan:
doe, fhj

Bijlage 1 GR-berekening van de omleidingsroute Noordtunnel (A15)

Inleiding

De gemeenteraad van Ridderkerk heeft de locatie aan de Waal bij Oostendam aangewezen als een te ontwikkelen woningbouwlocatie. Het te ontwikkelen bestemmingsplan (met het in onderstaande figuur met een rode stippellijn aangegeven plangebied) heeft behalve de nieuwbouwlocatie



Oostendam (aan de Waal) een overwegend consoliderend karakter.
De nieuwbouw zal voorzien in 90 grondgebonden woningen.

Wettelijk kader voor externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) in werking getreden. Overeenkomstig artikel 5 van dit Bevi moet bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of een ontheffing overeenkomstig artikel 11 van de Woningwet worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het omgevingsbesluit betrekking heeft en moeten de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan worden berekend. Het GR moet in de toelichting op het besluit worden verantwoord. Eenzelfde aanpak moet worden gevolgd voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS), aangepast januari 2010.

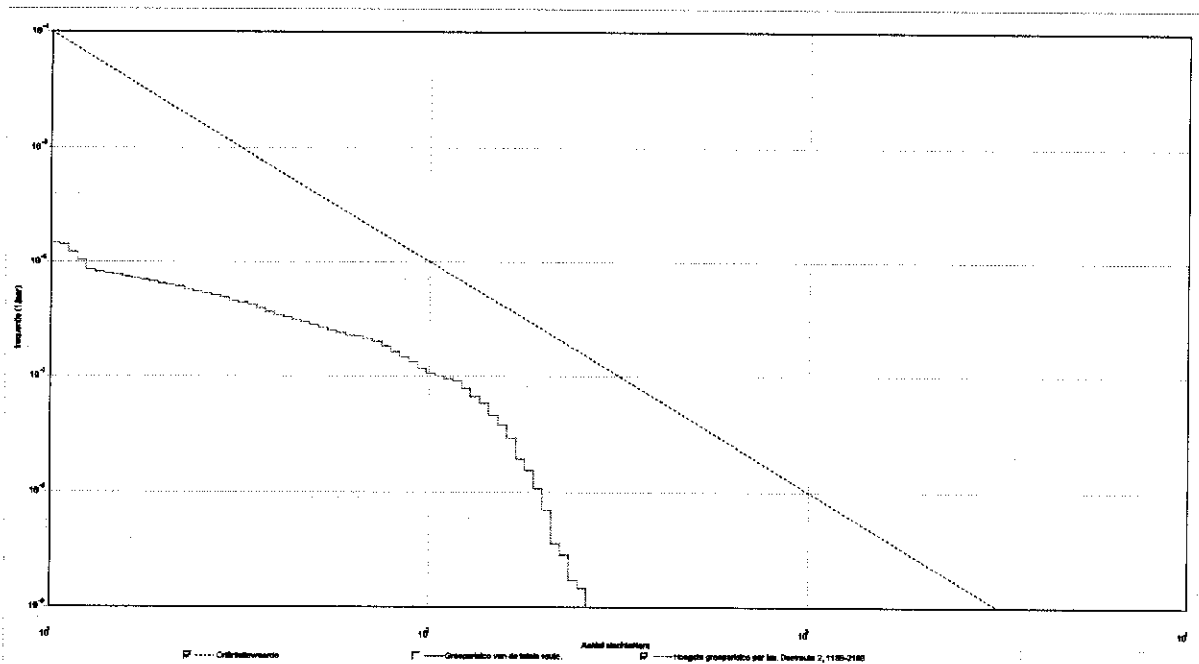
De berekening van het PR kan ingevolge cRNVGS achterwege blijven voor wegen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, waartoe de A15 behoort. Voor de omleidingsroute voor de Noordtunnel (A15) via N915 (wegvak Z77) geldt een veiligheidszone van 93 meter gemeten vanaf het midden van de weg. Op deze afstand bedraagt het PR vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer dan 10^{-6} per jaar. Ingevolge de cRNVGS moet voor de GR-berekening worden uitgegaan van een vervoershoeveelheid GF3 van 21167. Dit vervoerscijfer is gebaseerd op een maximale benutting van de groeiimte voor het vervoer. Het vervoercijfer heeft alleen betrekking op LPG.

De omleidingsroute voor de Noordtunnel is in RBMII gemodelleerd. Het vervoer is deels gesplitst in twee afzonderlijke wegdelen voor transport W-O en O-W (zie onderstaande figuur).



De vervoershoeveelheid is verdeeld over de route O-W en W-O. Dit betekent een vervoershoeveelheid van 10584 over de route O-W en 10584 over de route W-O. De omvang van het invloedsgebied wordt mede bepaald door het vervoer van andere gevaarlijke stoffen over het wegvak Z77. Voor de omleidingsroute betekent dit door het vervoer van toxische vloeistoffen (LT2) (met de grootste 1% letaliteitsgrens) dat het invloedsgebied 950 meter bedraagt.

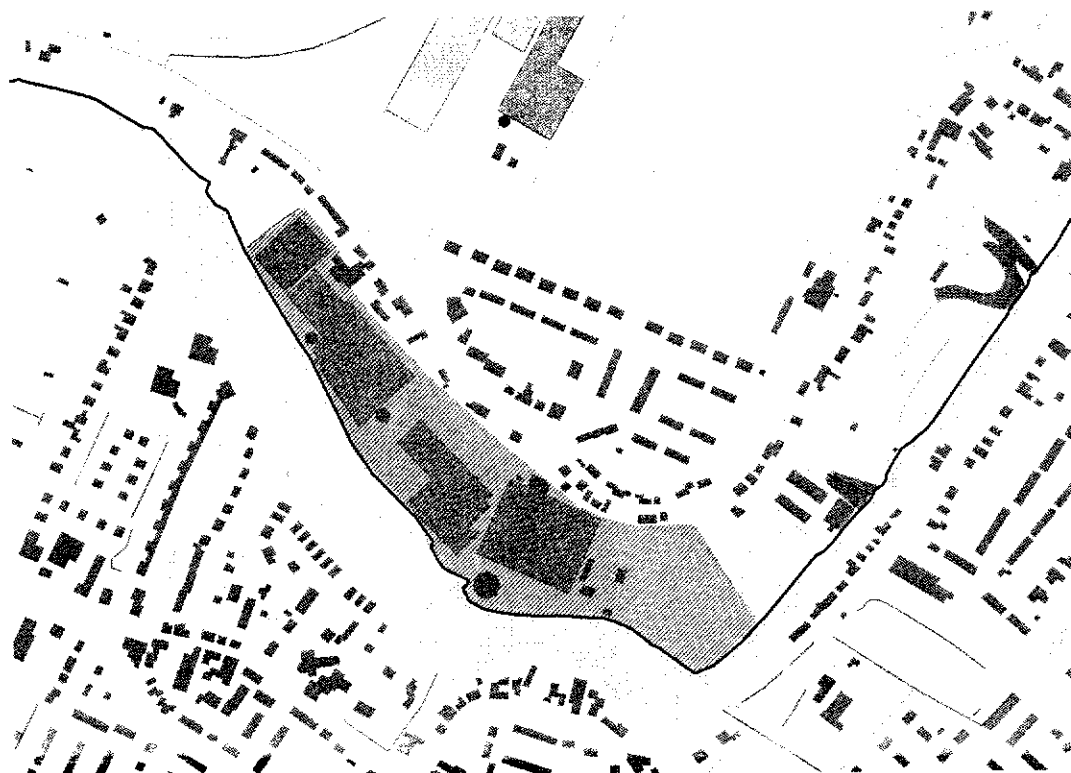
De RBMII-berekening resulteert in de volgende figuur.



Het GR bedraagt maximaal 0,13 maal de oriëntatiewaarde voor het GR.

De PR 10^{-6} komt voor het deel dat niet is opgesplitst overeen met de veiligheidsafstand van 93 meter overeenkomstig de cRNVGS.

De GR-berekening inclusief de nieuwbouw (toename met 90 woningen) geeft exact hetzelfde resultaat als de bovenstaande figuur (zonder de nieuw te ontwikkelen woningen). Hieruit blijkt dat het gebied dat voor woningbouwontwikkeling is aangemerkt (zie onderstaande figuur) op een zodanige afstand van de omleidingsroute voor de Noordtunnel (wegvak Z77) is gelegen dat de populatie binnen dat gebied geen significante bijdrage levert aan de hoogte van het groeprisico.



Overigens ligt het plangebied voor de nieuw te realiseren woningen wel binnen het invloedsgebied van de omleidingsroute (950 meter).

Conclusie en aanbeveling

Er is een groepsrisico berekend van maximaal 0,13 x de oriëntatiewaarde. Dit groepsrisico zal in de toelichting van het bestemmingsplan moeten worden verantwoord. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft een (wettelijke) adviserende taak met betrekking tot het GR, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. VRR geeft mogelijke maatregelen aan die kunnen worden getroffen met betrekking tot zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Geadviseerd wordt om hiertoe in het kader van rampvoorbereiding en zelfredzaamheid VRR om advies te vragen.

Verder wordt opgemerkt dat het niet is uitgesloten dat binnen het (gehele) plangebied (zie de eerste figuur) een (beperkt) kwetsbaar object binnen de veiligheidszone van de omleidingsroute voor de Noordtunnel is gelegen. Echter nadat maatregelen zijn getroffen, wordt de veiligheidsafstand kleiner en vallen de (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk buiten de veiligheidsafstand.

Bijlage 2 Bedrijveninventarisatie voor Oostendam

Straat	Nummer	Naam en aard van het bedrijf			SBICBI	Milieucategorie
Pruimendijk	97A	Eneco Hoogspanningshuisje		Handel in en distributie van elektriciteit, < 10 MVA	4000 01	2
Pruimendijk	97B	A. Penning		Vollegronds-/glastuinbouw	0111 00	2
Pruimendijk	137	Maatschap Van Den Hoek		Akkerbouw, gesloten opslag gier, brandbare vloeistof in tank	0111 00, 9999.3, 9999.10	3.1
Pruimendijk	228TO	A. Penning		Teelt van groenten, bloemen en champignons	0112 02	2
Pruimendijk	228A	A. En J.A.Hofland	1	Akkerbouw	0111 00	2
Pruimendijk	234	Timmer & Aannemersbedrijf A. Alderliesten		Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. > 1000 m2	4521 02	3.1
Pruimendijk	236	Verveer Keukens	2	Groothandel in overige consumentenartikelen	5147 00	2
Pruimendijk	238A	Gemeente Ridderkerk		Rioolgemaal	9000 04	2
Pruimendijk	254	T.W. Penning		Teelt van groenten, bloemen en champignons	0112 02	2
Pruimendijk	270A	J.V.Kooten		Akkerbouw	0111 00	2
Pruimendijk	296	A Gerritse En Zn		Vervaardiging van overige elektrische benodigdheden n.e.g.	3162 00	2
Pruimendijk	298NABI J	Machinehandel De Waal		Groothandel in bouwmaterialen algemeen assortiment, b.o. > 2000 m2	5153 01	3.1
Pruimendijk	298	A. Gerritse En Zn.		Reparatie t.b.v. particulieren	5274 00	3.1
Pruimendijk	304	J.A.Munter		Hoveniersbedrijf, b.o. <= 500 m2	0141 04	2
Pruimendijk	314A	Gemeente Ridderkerk	3	Gasontvang- en -verdeelstation, categorie D	4000 11	3.1
Pruimendijk	354A	Been Thuiszorgmiddelen		Winkel in medische en orthopedische artikelen, apotheek en drogisterij	5232 00	1
Pruimendijk	354	Verkerk & Verhey financiële dienstverlening		Administratiekantoor	7412 01	1

Pruimendijk	354	Been Thuiszorgmiddelen		Winkel in medische en orthopedische artikelen, apotheek en drogisterij	5232 00	1
Damweg	30	Firma Maarleveld	4	Verhuurbedrijf voor roerende goederen net eerder genoemd (aanhangers)	7140 00	2
Damweg	40	Aann. L. De Jong Ridderkerk B.V.		Bouwbedrijf, b.o. > 2000 m2	4521 00	3.2
Damstraat	33	Sportcafe Pleasure Fit	5	Café	5540 01	1
Havenhoofd	1	Restaurant De Oude Haven		Restaurant	5530 00	1
Havenhoofd	3B	Gemeente Ridderkerk		Rioolgemaal	9000 04	2
Havenhoofd	7A	Handelsonderneming Breon		Smederij, lasinrichting, bankwerkerij	3491 01	3.2
Tarwestraat	1A	Zuiveringssch. Holl. Eil. & Waarden		Rioolgemaal	9000 04	2
Tarwestraat	1B	Paarden Pension Oostendam		Paardenpension	9262 01	3.1
Tarwestraat	34	Speelvereniging Oostendam		Sociaal-cultureel werk	8533 01	2
Tarwestraat	51NST	Gemeente Nutsbedrijf		Gasdrukregel- en meetruimte (gebouw), categorie B en C	4000 10	2
Ambachtspad	1NABIJ	Gemeente Ridderkerk (rioolgemaal)		Rioolgemaal	9000 04	2
Zuidpad	2	A.N. Penning		Vollegronds-glastuinbouw	0111 00	2
1, 2, 4, 5, 6 Niet in werking volgens Mirr						
3 Naar alle waarschijnlijkhe id niet aanwezig						
toekomstige woningbouw						

Bijlage 5 Advies VRR



Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Postadres

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Stafdirectie Risico- en Crisisbeheersing

Bezoekadres

Wilhelminakade 947

Rotterdam

Telefoon

010-4468 900

Telefax

010-4468 699

E-Mail

b.buitendijk@veiligheidsregio-rr.nl

Ons kenmerk

10uit11667/SRC/JT/BB/DdG

Betreft

Vooroverleg bestemmingsplan Oostendam
veiligheidsadvies: 3808/013

Datum

16 september 2010

Behandeld door

B. Buitendijk

Gemeente Ridderkerk

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 271

2980 AG RIDDERKERK

Gemeente F	kerk	Datum	Par
RO	10/8498	452	
17 SEP. 2010			

Geacht College,

Onlangs heeft de heer A.N. Kazen, beleidsmedewerker Milieu van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, namens u gemeente advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) in verband met het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid met betrekking tot het te ontwikkelen bestemmingsplan Oostendam. De gemeenteraad van Ridderkerk heeft de locatie aan de Waal bij Oostendam aangewezen als een te ontwikkelen woningbouwlocatie. De nieuwbouw zal voorzien in 90 grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan Oostendam heeft verder een consoliderend karakter.

Met betrekking tot voorgenomen nieuwbouwlocatie aan de Waal zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

Voor het consoliderende deel van het bestemmingsplan Oostendam heeft de VRR geconstateerd dat een aantal bestaande woningen gelegen zijn binnen de effectafstanden van de risicobronnen Rijksweg A15, Rotterdamseweg (N915) en het Shell LPG tankstation aan de A15. Omdat het hier gaat om bestaande woningen zijn aanvullende bouwkundige maatregelen die de zelfredzaamheid van aanwezige bewoners kunnen verbeteren moeilijk te treffen. Voor nieuwbouw kan namelijk nog gedacht worden aan de situering van de nooduitgangen en maatregelen aan de gevel die gericht is naar de risicobron(nen).

U dient als gemeente zorg te dragen voor een goede voorlichting van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Denk vooruit" ("Rampen vallen niet te plannen. Voorbereidingen wel."). Voor het bestemmingsplan Oostendam zijn een BLEVE¹ en een toxische scenario relevant.

Binnen het bestemmingsplan Oostendam is een bovengrondse hoogspanningsleiding gelegen. Voor de bestrijding van brandscenario's zijn bovengrondse hoogspanningsleidingen relevant. Door het voormalige Nederlands Instituut voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NIBRA)² en KEMA Arbo B.V. is onderzoek gedaan naar de veiligheid van brandweerpersoneel in de nabijheid van hoogspanningsverbindingen.

¹ Een explosiescenario doordat de druk in een opslagtank (LPG-tankwagen) zo toeneemt dat de tank openbarst en de vloeistof er als een brandende wolk uitkomt. BLEVE: boiling liquid expanding vapour explosion.

² Nu het Nederlands Instituut Fysieke Veiligheid (NIFV).



Op basis van dit onderzoek is in 2002 advies³ uitgebracht, hierin zijn onder andere de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

- Blussing van een grote of middel brand in gebouwen binnen de belaste strook levert een onaanvaardbaar risico op voor de brandweer, want er kunnen geen beperkende maatregelen worden genomen. Het uitschakelen en veiligstellen van de hoogspanningsverbinding kan onder omstandigheden twee uur duren en is daarmee geen reële maatregel in het kader van de veiligheid bij repressieve activiteiten.
- Binnen een afstand van 36 m tot het hart van de hoogspanningsverbinding niet te blussen met gebonden waterstralen of schuim (schuimvormende middelen kunnen de geleidbaarheid van water verhogen). De effectiviteit van een niet gebonden straal is voor de brandbestrijding zeer beperkt. Een optie is de gebouwen intrinsiek veilig (weinig of geen brandbaar materiaal, sprinklers en dergelijke) uit te voeren.
- De opstelling van brandweervoertuigen onder de hoogspanningsverbinding levert hoge risico's op, denk hierbij aan het losschieten van slangen, het manipuleren met ladders, het uitschuiven van verlichtingsmasten en het werken met hoogwerkers. Onder alle omstandigheden dient minimaal een afstand van 5,4 m. tot de stroomgeleiders te worden aangehouden.
- Binnen een afstand van 36 m tot het hart van de hoogspanningsverbinding geen voertuigen op te stellen en/of hoogwerkers te gebruiken zonder voorafgaande toestemming van de Netbeheerder.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert uw College om de volgende voorzieningen te realiseren, teneinde de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten:

1. Met betrekking tot een toxische wolk geldt dat de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kan worden door het gebouw geschikt te maken om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor dienen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn en indien mogelijk de (mechanische) ventilatie uitgeschakeld te kunnen worden.
2. De voorziene nieuwbouwlocatie aan de Waal dient te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Zuid.
3. De voorziene woningen op de nieuwbouwlocatie aan de Waal buiten 36 meter vanuit het hart van de hoogspanningsleiding te realiseren.

³ Advies m.b.t. de veiligheid van brandweerpersoneel in de nabijheid van hoogspanningsverbindingen. (2002). Nederlands Instituut voor Brandweezorg en Rampenbestrijding en KEMA Arbo B.V.



Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Voor vragen of nadere toelichting kunt u contact opnemen met de heer P. van Veen, beleidsmedewerker Risico- en Crisisbeheersing van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Zijn telefoonnummer is (010) 4468 948, e-mail: peter.van.veen@veiligheidsregio-rr.nl.

Hoogachtend,

het bestuur van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond,
namens deze


J.D. Berghuijs
Algemeen directeur Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Kopie:

- Dhr. A.N. Kazen, afdeling Stedelijke Ontwikkeling, gemeente Ridderkerk
- Mevr. F. Spoorendonk, Ambtenaar Rampenbestrijding gemeente Ridderkerk
- Dhr. A.P. Groeneweg, Bureauhoofd Ruimtelijke Ordening, DCMR
- Dhr. W. Kooijman, Hoofd Bureau Veiligheid, DCMR
- Dhr. G. den Boer, Hoofd Brandveiligheid Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Zuid

Bijlage 6 Ecologisch bureauonderzoek

Bestaande situatie

Het plangebied betreft het gebied tussen Oostendam en de Rijksweg A15. Het plangebied bestaat uit verschillende gebieden met de volgende biotopen:

- De bestaande kern (gebouwen, wegen, watergangen, struiken en bomen) van Oostendam;
- Het agrarisch gebied (akkerland, grasland, bomen, struiken en watergangen);

Beoogde ontwikkelingen

In de bestaande kern Oostendam en het agrarisch gebied ten noorden daarvan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat hier geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichting zijn gepland.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende redenen van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Flora en faunawet voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet het gehele seizoen:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd:

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Flora- en faunawet is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- h. door de minister van het voormalig Ministerie van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- i. door de minister van het voormalig Ministerie van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- j. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en

habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de vaststelling van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

De planlocatie vormt geen onderdeel van en is ook niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied gelegen. Het plangebied vormt geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, www.ravon.nl en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

Flora

Mogelijke groeiplaatsen van licht beschermde soorten die in het plangebied kunnen voorkomen zijn: grote kaardenbol, dotterbloem en zwanenbloem. Zwaar beschermde soorten zijn gezien de verspreidingsgegevens en de voorkomende biotopen niet te verwachten.

Vogels

In het opgaand groen kunnen algemeen voorkomende vogelsoorten als pimpelmees, koolmees, staartmees, roodborst, spreeuw, zanglijster en blauwe reiger. De opgaande begroeiing biedt mogelijk ook leefgebied aan kraaiachtigen en spechten. De aanwezige bebouwing kan vaste verblijfplaatsen bieden aan gebouwbewonende soorten als gierzwaluw, zwarte roodstraat en huismus. Binnen de watergangen in het plangebied komen naar verwachting veel algemene watervogels voor zoals wilde eend, knobbelzwaan, meerkoet, blauwe reiger en waterhoen. Daarnaast broeden mogelijk op de akkers enkele paren Kievieten en scholeksters. De diverse biotopen in het plangebied bieden voldoende mogelijkheden voor vaste rust-, verblijf- en broedplaatsen voor al deze soorten.

Zoogdieren

Het gebied met veel opgaande begroeiing, gebouwen en open water, voldoet aan de biotoopeisen van veel vleermuissoorten, zoals gewone dwergvleermuis, watervleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Mogelijk biedt het plangebied dan ook vaste rust-, verblijf- en paarplaatsen en zeer geschikt foerageergebied en belangrijke vliegroutes voor deze soorten.

Ook biedt het plangebied geschikte biotopen voor algemene grondgebonden zoogdieren, zoals bosmuis, bunzing, egel, konijn, mol, rosse woelmuis, huisspitsmuis, veldmuis en woelrat.

Amfibieën

Door de grote hoeveelheid water in en rondom het plangebied, zijn er verschillende algemene soorten in het plangebied te verwachten zoals gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander en middelste groene kikker. Ook is de zwaar beschermde rugstreeppad waargenomen in (de omgeving van) het plangebied (RAVON en waarnemingen.nl). De rugstreeppad heeft een voorkeur voor zandige terreinen en wordt daarom vaak op bouwplaatsen aangetroffen.

Vissen

Gezien de voorkomende biotopen binnen het plangebied, is de kans dat een zwaar beschermde soort als de kleine modderkruiper hier voorkomt, niet geheel uit te sluiten.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). De genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel B.1.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel B.1.1: Beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		dotterbloem, gewone kaardenbol en zwanenbloem bosmuis, bunzing, egel, konijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis en woelrat gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander en middelste groene kikker
ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		Kleine modderkruiper
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	geen
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen rugstreeppad
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	gierzwaluw en huismus

Toetsing en conclusie

Gebiedsbescherming

De planlocatie vormt geen onderdeel van en is ook niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied gelegen. Het plangebied vormt geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het beleid van de provincie en de Natuurbeschermingswet 1998 staan de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Door middel van het bestemmingsplan worden echter enkele (kleine) ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij sprake kán zijn van aantasting van te beschermen natuurwaarden.

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen kunnen beschermde diersoorten worden geschaad. Er zal hierbij geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.

In de watergangen komt mogelijk de kleine modderkruiper (tabel 2) voor. Indien blijkt dat de soort aanwezig is, dient voorafgaand aan de werkzaamheden aan de watergang, een ontheffing aangevraagd te worden bij het Ministerie van LNV. Tenzij gewerkt kan worden met een goedgekeurde gedragscode.

Mogelijk zijn zwaar beschermde vleermuizen, rugstreeppad (tabel 3, bijlage IV HR), danwel vogels met een vaste nestplaats binnen het plangebied aanwezig. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen en/of primaire vliegroutes of primaire foerageergebieden van deze soorten aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van veldonderzoek in het voorjaar, zomer en najaar moet worden vastgesteld) en aangetast worden door ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen niet mogelijk zijn, dient in nader overleg met de Dienst Regelingen van het ministerie van LNV bepaald te worden of het plan in zijn huidige vorm uitvoerbaar is.

Gezien bovenstaande staat de Flora- en faunawet de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Bijlage 7 Nota inspraak en overleg

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Oostendam

1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Oostendam heeft vanaf 9 mei 2011 tot en met 20 juni 2011 ter inzage gelegen. Iedereen mocht in die periode op het plan reageren. Het college heeft dit bekend gemaakt op 5 mei 2011 in de Combinatie van Ridderkerk, de Combinatie van Hendrik-Ido-Ambacht en op internet. Daarmee is voldaan aan de meldingsplicht die in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat.

Wij hebben van de volgende personen op tijd een inspraakreactie ontvangen:

1. De heer J.M. Plaisier, namens de eigenaren van het perceel Pruimendijk 137;
2. De heer W.J. van Melle, Onderdijk 8 (Hendrik-Ido-Ambacht);
3. Historisch Genootschap Hendrik-Ido-Ambacht;
4. De heer M. Luigies, Damweg 16;
5. De heer A. Penning, Pruimendijk 97B;
6. De heer W. van den Heuvel, Pruimendijk 131;
7. Verkerk en Verheij Adviesgroep, Pruimendijk 354;
8. De heer H.J. Verkerk, Pruimendijk 135a;
9. De heer Van der Molen, Pruimendijk 135b;
10. De familie Kok, Pruimendijk 280/282;
11. De heer P. Remijnse, Damweg 8;
12. Timmer- en aannemersbedrijf Alderliesten, Pruimendijk 234;
13. De heer W. Penning, Pruimendijk 254;
14. Visser Silfhout Advocaten, namens mevrouw De Regt, Pruimendijk 228;
15. De heer M. Verveer, Pruimendijk 238;
16. Verveer Keukens, Pruimendijk 236;
17. Adviesburo Docter, Ridderpoort 11;
18. Mondelinge reactie van de heer F. Limburg, Pruimendijk 342, en de heer M. Hakkenberg, Oostmolendijk 50.

Alle inspraakreacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een antwoord. Sommige onderwerpen komen in meerdere inspraakreacties terug. Die onderwerpen hebben wij hieronder per thema beantwoord. Bij diverse inspraakreacties verwijzen wij voor de beantwoording naar deze thematische beantwoording.

De heer Limburg heeft naast zijn mondelinge reactie ook schriftelijk op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. De schriftelijke reactie is ruim twee weken te laat bij de gemeente binnen gekomen. Daarom laten wij deze schriftelijke reactie in deze nota buiten beschouwing.

Alle in zijn schriftelijke reactie opgenomen punten staan echter ook in diverse andere inspraakreacties. Zijn vragen en opmerkingen worden via deze andere inspraakreacties toch beantwoord.

Thema Gemeentelijk beleid

[Dit thema is vervallen omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

Thema Stedenbouw

[Dit thema is vervallen omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

Thema Verkeer

[Dit thema is vervallen omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

1. De heer J.M. Plaisier, namens de eigenaren van het perceel Pruimendijk 137

- a. De heer Plaisier laat weten dat de gebouwen bij het bedrijf in de toekomst gerenoveerd zullen worden. Het is daarom belangrijk dat het nieuwe bestemmingsplan deze nieuwbouw mogelijk maakt.
Hij merkt op dat het bouwblok in het nu geldende bestemmingsplan groter is dan het bouwblok dat is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Een gedeelte van de gebouwen op het perceel vallen buiten het nieuwe bouwblok. Hij vraagt daarom om het bouwblok aan te passen. Op een tekening bij de inspraakreactie is hiervoor een voorstel gedaan.
- b. Het perceel heeft een agrarische bestemming gekregen in het voorontwerpbestemmingsplan. De heer Plaisier vraagt of het mogelijk is om in het bestemmingsplan te regelen dat hij de gebouwen ook voor iets anders mag gebruiken. Vooral voor het geval het niet meer lukt om er een agrarisch bedrijf te exploiteren. Hij vraagt of de boerderij dan bijvoorbeeld gebruikt mag worden als woonboerderij met eventueel (semi)agrarische activiteiten.

Antwoord

- a. Op het perceel Pruimendijk 137 zal het bouwvlak worden aangepast overeenkomstig het huidige bestemmingsplan 'Landelijk gebied oost' en het voorstel zoals gedaan bij de inspraakreactie.
- b. De bestaande bebouwing op het perceel Pruimendijk 137 is voorzien van een consoliderende bestemmingsregeling. Dit wil zeggen dat het perceel is bestemd conform de huidige situatie en regels. Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is om geen extra gebruiksmogelijkheden, uitbreiding of extra bouwmogelijkheden toe te kennen. Wel willen we aansluiten bij de provinciale verordening ruimte. In deze verordening is een regel opgenomen die gaat over vrijkomende agrarische bebouwing. Aan artikel 3 van het bestemmingsplan is daarom een nieuwe regel toegevoegd. Deze regel maakt het mogelijk om vrijkomende agrarische bebouwing, onder voorwaarden, voor iets anders te gebruiken.

2. De heer W.J. Van Melle, Onderdijk 8 (Hendrik-Ido-Ambacht)

- a. De heer Van Melle heeft vrede met de woningbouwlocatie aan de Waal. Hij vraagt zich wel af of de Pruimendijk de toename van het verkeer aan zal kunnen. En hoe de gemeente daarmee omgaat.
- b. In zijn reactie benadrukt de heer Van Melle het belang om zorgvuldig om te gaan met de landschappelijke waarde van de Waaloevers. Een natuurlijke rivieroever in de bebouwde kom is zeldzaam en is het waard om min of meer in tact gelaten te worden.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

3. Historisch Genootschap Hendrik-Ido-Ambacht

- a. De reactie van het historisch genootschap gaat vooral over de woningbouwlocatie aan de Waal. Het genootschap vraagt zich af waarom in het meest zuidelijke gedeelte van het nieuwbouwplan geen openbare groene zone met een voetpad is gepland. Juist omdat dat gedeelte vanuit de openbare ruimte in Hendrik-Ido-Ambacht vol in zicht is. Het historisch genootschap pleit er daarom voor het nieuwbouwplan aan te passen en ook aan de zuidkant een openbare groene zone met voetpad op te nemen in het bestemmingsplan.
- b. Het historisch genootschap is van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan op onaanvaardbare wijze afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteit van de Waal. Vooral omdat niet langs de hele oever van de woningbouwlocatie rekening is gehouden met opgaand groen en de aanwezige rietkragen. Zij vragen ons daarom ook om aan te geven op welke wijze het plan past binnen het project 'Deltapoort'.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

4. De heer M. Luigies, Damweg 16

- a. De reactie van de heer Luigies gaat vooral over de woningbouwlocatie aan de Waal. Hij vindt een toename van 90 woningen te veel ten opzichte van het huidige aantal woningen in Oostendam. Hij is bang dat het de cultuur van de wijk zal veranderen. Ook denkt hij, dat het historische karakter van Oostendam zal worden aangetast.
- b. In zijn reactie vraagt de heer Luigies om uit te leggen wat het 'openbaar toegankelijk maken van de Waal' betekent. Komen er bijvoorbeeld strandjes of gras waarop mensen aan het water kunnen liggen?
- c. De heer Luigies vraagt de gemeente om beter uit te leggen waarom er behoefte is aan 90 extra woningen. Hij denkt dat de nieuwe woningen te duur zullen zijn voor de huidige bewoners van Oostendam. Hij vraagt zich af of de gemeente de noodzaak onderzocht heeft.
- d. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn aannames gedaan over de flora en fauna op de woningbouwlocatie. De heer Luigies wil weten of hier ook onderzoek naar is gedaan.
- e. De Pruiwendijk en Damweg zijn historische dijken. Deze dijken kunnen geen toename van verkeer aan. De dijken kunnen eigenlijk de huidige hoeveelheid verkeer al niet aan. Daarnaast maakt hij zich zorgen over een verdere afname van de verkeersveiligheid. De heer Luigies wil daarom graag weten welke verbeteringen de gemeente voorstelt voor de Damweg.
- f. In het voorontwerpbestemmingsplan staat de term 'erftoegangsweg'. De heer Luigies wil weten wat deze term betekent, en of de Damweg een erftoegangsweg is.
- g. In het voorontwerpbestemmingsplan staat niet waarom de gemeente geen nieuwe ontsluiting voor Oostendam realiseert. Zoals een brug over de Waal of een aansluiting op de Rotterdamseweg.
- h. De heer Luigies vraagt om een onafhankelijk verkeersrapport waarbij ook 3VO is betrokken.
- i. De heer Luigies is benieuwd naar de uitkomsten van het archeologisch onderzoek.
- j. Als gevolg van de hoeveelheid verkeer is schade ontstaan aan de woning van de heer Luigies. Hij is bang dat zijn woning door een toename van het verkeer meer schade zal oplopen. Daarnaast vreest hij door de toename van verkeer ook meer geluidsoverlast.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

5. De heer A. Penning, Pruimendijk 97B

- a. In het bestemmingsplan is voor de kassen op het perceel Pruimendijk 97B een maximale goothoogte opgenomen van 4 meter. De heer Penning vraagt om deze goothoogte aan te passen naar 5 meter. Dit sluit beter aan bij de huidige inzichten en technieken.
- b. Achter de kassen staat een waterbuffer. Deze heeft de gemeente niet opgenomen op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan.
- c. In de toelichting staat niets opgenomen over een Rijksbufferzone. De heer Penning vraagt zich daarom af of deze is komen te vervallen. En zo ja, welke gevolgen dit heeft voor glastuinbouwbedrijven in het plangebied.
- d. Het bedrijf van de heer Penning is geen akkerbouw, maar glas/vollegrondstuinbouw. Dit staat verkeerds vermeld in bijlage 4 van de toelichting.
- e. Artikel 3.3b van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan geeft het college de bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de situering van de ontsluiting vanaf de weg en parkeervoorzieningen. Het is de heer Penning niet duidelijk wat de gemeente daarmee bedoeld en in welke gevallen de nadere eisen gesteld kunnen worden.
- f. Het nu geldende bestemmingsplan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden die in het nieuwe bestemmingsplan zijn verdwenen. De heer Penning vraagt of de regels van het nieuwe bestemmingsplan daarop kunnen worden aangepast. Bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die het mogelijk maakt de bestemming van de bedrijfsgebouwen te verruimen als deze in de toekomst niet meer voor een agrarische bestemming gebruikt kunnen worden.
- g. De heer Penning vraagt of er ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstalling' nog extra bouwregels gelden.
- h. Eén ontsluiting van de woningbouwlocatie is gepland schuin tegenover de inrit van het bedrijf van de heer Penning. Hij wil daarom graag betrokken worden bij de definitieve vormgeving van deze kruising. Vooral omdat zijn bedrijf ook nu al lastig bereikbaar is.
- i. De heer Penning vraagt zich af of het verplaatsen van de bebouwde kom-grens nadelige gevolgen zou kunnen hebben voor zijn bedrijf.
- j. Kortgeleden is op het eerste gedeelte van de Pruimendijk een aantal verkeersmaatregelen genomen. De heer Penning wijst erop dat deze veranderingen de doorstroom op de Pruimendijk niet bevorderen. Hij wil daarom weten of de gemeente deze veranderingen heeft meegenomen in de onderzoeken.
- k. De heer Penning wil graag dat de Damstraat open blijft voor bewoners van Oostendam.

Antwoord

- a. Ter plaatse van het perceel Pruimendijk 97B is voorzien in een consoliderende bestemmingsregeling. Dit wil zeggen dat het perceel is bestemd conform de huidige situatie en nu geldende regeling. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat er geen uitbreiding of extra bouwmogelijkheden worden toegekend.
- b. De waterbuffer is mogelijk gemaakt / gereguleerd binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het is hierdoor niet noodzakelijk de waterberging specifiek aan te duiden.
- c. Het plangebied is gelegen in de Rijksbufferzone Oost IJsselmonde. Door aanwijzing van rijksbufferzones wil het Rijk landbouw en groene recreatie stimuleren. De rijksbufferzones zijn in gebieden gelegen, die sterk onder stedelijke druk staan. Zowel groen en recreatie als agrarisch gebruik passen in de rijksbufferzones. Het betreffende perceel is aangeduid voor glastuinbouw. De rijksbufferzone heeft geen verdere gevolgen voor de aanwezige glastuinbouw.
- d. Naar aanleiding van deze inspraakreactie zal bijlage 4 van de toelichting worden aangepast.
- e. Deze nadere eisen regeling kan worden toegepast wanneer dit vanuit stedenbouwkundige dan wel verkeerskundige redenen noodzakelijk wordt geacht.
- f. In de Verordening Ruimte van de provincie is een regel opgenomen die gaat over vrijkomende agrarische bebouwing (artikel 2 lid 2 sub c Verordening Ruimte). Wij willen die lijn ook opnemen in dit bestemmingsplan. Daarom is aan artikel 3 een nieuwe regel toegevoegd over gebruik van agrarische bedrijfsbebouwing voor niet-agrarische functies.

- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstalling' gelden de regels zoals opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. De specifieke aanduiding is opgenomen om het huidige gebruik te reguleren, welke niet past binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch'.
- h. Hierover zal nader overleg plaats vinden tussen de betreffende partijen.
- i. Het verplaatsen van de bebouwde kom-grens betreft alleen een verkeerskundige aanpassing. De verplaatsing heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf van de heer Penning.
- j. In het onderzoek is uitgegaan van de bestaande situatie en een aantal voorgenomen maatregelen, zie ook het thema Verkeer.
- k. Er is op dit moment geen reden om de Damstraat af te sluiten in verband met dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen ontwikkelingen, zie ook het thema Verkeer.

6. De heer W. van den Heuvel, Pruimendijk 131

- a. De heer Van den Heuvel maakt zich zorgen over schade aan zijn woning als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen. Zijn woning is niet gefundeerd en heeft enkelsteensmuren.
- b. Als gevolg van de nieuwe woningen zal zijn uitzicht veranderen. Nu is er vanuit de woning een gedeeltelijk landelijk uitzicht. Dit verdwijnt door het woningbouwplan. De heer Van den Heuvel vindt dat zijn woning hierdoor in waarde verminderd.
- c. De heer Van den Heuvel is juist voor het rustige en dorpse karakter in Oostendam komen wonen. Hij denkt dat de nieuwe woningen dit rustige en dorpse karakter zullen aantasten. Hij vindt ook dat zijn woning hierdoor in waarde verminderd.
- d. Om de nieuwe woningen te kunnen bouwen zullen ook bomen gekapt moeten worden. Daardoor verdwijnt volgens de heer Van den Heuvel het natuurlijke uitzicht.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

7. Verkerk en Verheij Adviesgroep, Pruimendijk 354

- a. De reactie gaat vooral over de woningbouwlocatie aan de Waal. Zij zijn bang dat het de cultuur van de wijk zal veranderen. Ook denken zij, dat het historische karakter van Oostendam zal worden aangetast.
- b. De woningbouwlocatie zal via twee aansluitingen ontsloten worden op de Pruimendijk. Het bedrijf denkt dat 90% van het verkeer via de Pruimendijk zal rijden. Dit is voor de Pruimendijk niet aanvaardbaar.
- c. Als gevolg van de hoeveelheid verkeer is schade ontstaan aan het bedrijfspand. Het bedrijf is daarom bang dat het pand door een toename van het verkeer meer schade zal oplopen.
- d. Het bedrijf vraagt de gemeente daarom om te onderzoeken of er alternatieven zijn voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie.
- e. Het woningbouwplan voorziet volgens het bedrijf in te weinig parkeerplaatsen.
- f. De nieuwe woningen zullen volgens het bedrijf te duur zijn voor de huidige bewoners van Oostendam. Zij vinden dat de gemeente de noodzaak voor deze nieuwe woning niet overtuigend heeft onderbouwd.
- g. Het bedrijf denkt dat de bodem van het gebied wel vervuild is. En dat deze vervuiling de bouw van woningen verhindert. Zij vinden de verwachting van de gemeente daarom te optimistisch.
- h. Het bedrijf vindt ook dat de conclusies uit het voorontwerpbestemmingsplan over de flora en fauna te voorbarig zijn. Vooral omdat er nog geen onderzoek is gedaan.
- i. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreken volgens het bedrijf de uitkomsten van een archeologisch onderzoek.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

8. De heer H.J. Verkerk, Pruiwendijk 135a

- a. De reactie van de heer Verkerk gaat vooral over de woningbouwlocatie aan de Waal. Hij is bang dat het de cultuur van de wijk zal veranderen. Ook denkt hij, dat het historische karakter van Oostendam zal worden aangetast.
- b. De woningbouwlocatie zal via twee aansluitingen ontsloten worden op de Pruiwendijk. De heer Verkerk denkt dat 90% van het verkeer via de Pruiwendijk zal rijden. Dit is voor de Pruiwendijk niet aanvaardbaar.
- c. Als gevolg van de hoeveelheid verkeer is schade ontstaan aan de woning van de heer Verkerk. Hij is daarom bang dat zijn woning door een toename van het verkeer meer schade zal oplopen. Daarnaast vreest hij door de toename van verkeer ook meer overlast van koplampen die in zijn woning schijnen.
- d. De heer Verkerk vraagt de gemeente daarom om te onderzoeken of er alternatieven zijn voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie.
- e. Het woningbouwplan voorziet volgens de heer Verkerk in te weinig parkeerplaatsen.
- f. Als gevolg van de nieuwe woningen zal zijn uitzicht veranderen. Nu is er vanuit de woning een vrij uitzicht. Door het woningbouwplan wordt dit minder of zal helemaal verdwijnen.
- g. De nieuwe woningen zullen volgens de heer Verkerk te duur zijn voor de huidige bewoners van Oostendam. Hij vindt dat de gemeente de noodzaak voor deze nieuwe woning niet overtuigend heeft onderbouwd.
- h. De heer Verkerk denkt dat de bodem van het gebied wel vervuild is. En dat deze vervuiling de bouw van woningen verhindert. Hij vindt de verwachting van de gemeente daarom te optimistisch.
- i. De heer Verkerk vindt ook dat de conclusies uit het voorontwerpbestemmingsplan over de flora en fauna te voorbarig zijn. Vooral omdat er nog geen onderzoek is gedaan.
- j. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreken volgens de heer Verkerk de uitkomsten van een archeologisch onderzoek.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

9. De heer Van der Molen, Pruiwendijk 135b

- a. De reactie van de heer Van der Molen gaat vooral over de woningbouwlocatie aan de Waal. Hij is bang dat het de cultuur van de wijk zal veranderen. Ook denkt hij, dat het historische karakter van Oostendam zal worden aangetast.
- b. De woningbouwlocatie zal via twee aansluitingen ontsloten worden op de Pruiwendijk. De heer Van der Molen denkt dat 90% van het verkeer via de Pruiwendijk zal rijden. Dit is voor de Pruiwendijk niet aanvaardbaar.
- c. Als gevolg van de hoeveelheid verkeer is schade ontstaan aan de woning van de heer Van der Molen. Hij is daarom bang dat zijn woning door een toename van het verkeer meer schade zal oplopen. Daarnaast vreest hij door de toename van verkeer ook meer overlast van koplampen die in zijn woning schijnen.
- d. De heer Van der Molen vraagt de gemeente daarom om te onderzoeken of er alternatieven zijn voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie.
- e. Het woningbouwplan voorziet volgens de heer Verkerk in te weinig parkeerplaatsen.
- f. Als gevolg van de nieuwe woningen zal zijn uitzicht veranderen. Nu is er vanuit de woning een vrij uitzicht. Door het woningbouwplan wordt dit minder of zal helemaal verdwijnen.

- g. De heer Van der Molen denkt dat de nieuwe bewoners zullen klagen over geluids- en/of geuroverlast afkomstig van zijn perceel. Hij wil niet worden belemmerd in zijn bestaande rechten.
- h. De nieuwe woningen zullen volgens de heer Van der Molen te duur zijn voor de huidige bewoners van Oostendam. Hij vindt dat de gemeente de noodzaak voor deze nieuwe woning niet overtuigend heeft onderbouwd.
- i. De heer Van der Molen denkt dat de bodem van het gebied wel vervuild is. En dat deze vervuiling de bouw van woningen verhindert. Hij vindt de verwachting van de gemeente daarom te optimistisch.
- j. De heer Van der Molen vindt ook dat de conclusies uit het voorontwerpbestemmingsplan over de flora en fauna te voorbarig zijn. Vooral omdat er nog geen onderzoek is gedaan.
- k. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreken volgens de heer Van der Molen de uitkomsten van een archeologisch onderzoek.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

10. De familie Kok, Pruimendijk 280/282

- a. Eén van de ontsluitingswegen van de woningbouwlocatie is gepland op grond die eigendom is van de heer Kok. Over de verkoop of ruil van deze grond heeft de heer Kok nog geen overeenkomst getekend.
- b. Op de locatie Pruimendijk 280/282 mag volgens de regels van het bestemmingsplan 1 woning staan. De heer Kok is met de gemeente in gesprek over de bouw van 3 woningen op zijn perceel. Als de gemeente met het bouwplan instemt, moet ook het nieuwe bestemmingsplan daarop worden aangepast. Ook voor wat betreft de ontsluiting van deze nieuwe woningen.
- c. De goothoogte van de woning van de heer Kok is volgens de regels van het voorontwerpbestemmingsplan 4 meter. Zijn woning staat alleen verder van de dijk af dan de woningen van zijn burens. Hij vraagt daarom of de goothoogte van zijn woning aangepast kan worden naar 6 meter.
- d. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg 52 dB is. Deze nieuwe ontsluitingsweg loopt ook langs het huis van de heer Kok. Hij vindt een geluidsbelasting van 52 dB op zijn woning niet toelaatbaar.
- e. In de verkeerskundige analyse van de woningbouwlocatie staat dat bij een combinatie van aansluitingen 1 en 4 wordt verwacht dat 33% van het verkeer voor aansluiting 1 kiest en 67% voor aansluiting 4. De heer Kok vindt deze verdeling niet aannemelijk. Hij denkt dat 90% voor aansluiting 4 zal kiezen. Dit heeft dan ook weer gevolgen voor de geluidsbelasting op zijn woning. Om de verdeling van het verkeer meer te sturen stelt hij een knip in de nieuwe ontsluitingsweg voor.

Antwoord

- a. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast aan de uitkomsten van nader overleg met de heer Kok. Deze afspraken zijn inmiddels in een overeenkomst vastgelegd.
- b. Zie antwoord onder a.
- c. Zie antwoord onder a.
- d. *[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]*
- e. *[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]*

11. De heer P. Remijnse, Damweg 8

- a. De reactie van de heer Remijnse gaat vooral over de woningbouwlocatie aan de Waal. Hij is bang dat het de cultuur van de wijk zal veranderen. Ook denkt hij, dat het historische karakter van Oostendam zal worden aangetast.
- b. De woningbouwlocatie zal via twee aansluitingen ontsloten worden op de Pruimendijk. De heer Remijnse denkt dat 90% van het verkeer via de Pruimendijk zal rijden. Dit is voor de Pruimendijk niet aanvaardbaar.
- c. Als gevolg van de hoeveelheid verkeer is schade ontstaan aan de woning van de heer Remijnse. Hij is daarom bang dat zijn woning door een toename van het verkeer meer schade zal oplopen. Daarnaast vreest hij door de toename van verkeer ook meer overlast van koplampen die in zijn woning schijnen.
- d. De heer Remijnse maakt zich zorgen over een verdere afname van de verkeersveiligheid op de Damweg. Hij vraagt de gemeente daarom om te onderzoeken of er alternatieven zijn voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie.
- e. Het woningbouwplan voorziet volgens de heer Remijnse in te weinig parkeerplaatsen.
- f. Als gevolg van de nieuwe woningen zal zijn uitzicht veranderen. Nu is er vanuit de woning een vrij uitzicht. Door het woningbouwplan wordt dit minder of zal helemaal verdwijnen.
- g. De heer Remijnse denkt dat de nieuwe bewoners zullen klagen over geluids- en/of geuroverlast afkomstig van zijn perceel. Hij wil niet worden belemmerd in zijn bestaande rechten.
- h. De nieuwe woningen zullen volgens de heer Remijnse te duur zijn voor de huidige bewoners van Oostendam. Hij vindt dat de gemeente de noodzaak voor deze nieuwe woning niet overtuigend heeft onderbouwd.
- i. De heer Remijnse denkt dat de bodem van het gebied wel vervuild is. En dat deze vervuiling de bouw van woningen verhindert. Hij vindt de verwachting van de gemeente daarom te optimistisch.
- j. De heer Remijnse vindt ook dat de conclusies uit het voorontwerpbestemmingsplan over de flora en fauna te voorbarig zijn. Vooral omdat er nog geen onderzoek is gedaan.
- k. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreken volgens de heer Remijnse de uitkomsten van een archeologisch onderzoek.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

12. Timmer- en aannemersbedrijf Alderliesten, Pruimendijk 234

- a. De reactie van het bedrijf gaat vooral over de woningbouwlocatie aan de Waal. Zij vinden de moderne opzet van de wijk en de nieuwbouw niet passen bij de historische bebouwing van de Pruimendijk en het landelijke karakter van de omgeving.
- b. De woningbouwlocatie zal via twee aansluitingen ontsloten worden op de Pruimendijk. Het bedrijf denkt dat een groot deel direct via de Pruimendijk zal rijden. Een ander deel zal via de Tarwestraat ook op de Pruimendijk uitkomen. Dit kan de Pruimendijk niet aan. Het komt ook de verkeersveiligheid niet ten goede.
- c. Als gevolg van de hoeveelheid verkeer zal ernstige schade ontstaan aan veel niet-onderheide woningen.
- d. Het bouwverkeer zal volgens het bedrijf voor veel overlast en onveiligheid zorgen. Ook als er een aparte weg voor het bouwverkeer komt.
- e. Het bedrijf vindt dat door het openbaar toegankelijk maken van de oevers van de Waal, deze meer zullen beschadigen dan verbeteren.
- f. Gelet op de grootte van andere tuinderijen in de omgeving, denkt het bedrijf dat de locatie ook best nog door een agrarisch bedrijf gebruikt zou kunnen worden.
- g. Ter plaatse van de woningbouwlocatie wordt het maaiveld 0,50 meter verhoogd. Het bedrijf denkt dat dit extra verzakkingen van andere gebouwen en wateroverlast zou kunnen veroorzaken.

- h. Het bedrijf denkt dat de bodem van het gebied wel vervuild is. Op zijn terrein is in 2000 bodemonderzoek gedaan. Er zijn toen stoffen gevonden die er niet thuishoren. Het bedrijf verwacht dat deze stoffen ook in de bodem ter plaatse van de woningbouwlocatie zullen zitten.
- i. Het bedrijf denkt dat de nieuwe bewoners zullen klagen over geluidsoverlast afkomstig van het bedrijf. Het bedrijf wil niet worden belemmerd in zijn bestaande rechten.
- j. Het bedrijf betwijfelt of er behoefte is aan nieuwe woningen. Er is in de regio veel leegstand. Daarnaast is de prijs van de nieuwe woningen erg hoog.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

13. De heer W. Penning, Pruimendijk 254

- a. Op grond die eigendom is van de heer Penning is een fietspad gepland. De heer Penning vindt dat dit fietspad ten koste gaat van zijn privacy. Hij vindt ook dat zijn woning hierdoor in waarde verminderd.
- b. De heer Penning stelt voor het geplande fietspad te verplaatsen richting Pruimendijk 270.
- c. Zijn zoon gebruikt het perceel naast zijn woning voor een bedrijf. Het verkeer van dit bedrijf zou het fietspad moeten kruisen. De heer Penning denkt ook daarom dat het beter is het fietspad te verplaatsen richting Pruimendijk 270.

Antwoord

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast aan de uitkomsten van nader overleg met de heer Penning. Deze afspraken zijn inmiddels in een overeenkomst vastgelegd.

14. Visser Silfhout Advocaten, namens mevrouw De Regt, Pruimendijk 228

- a. De reactie van mevrouw De Regt gaat vooral over de aansluitingen van de woningbouwlocaties op de Pruimendijk. Mevrouw de Regt is het niet eens met de geplande ontsluiting naast haar woning.
- b. Als gevolg van de hoeveelheid verkeer is schade ontstaan aan de woning van mevrouw De Regt. Zij is daarom bang dat haar woning door een toename van het verkeer meer schade zal oplopen. Daarnaast vreest zij ook voor meer overlast als gevolg van het (zwaar) verkeer.
- c. In de verkeerskundige analyse van de woningbouwlocatie staat dat een combinatie van aansluitingen 1 en 4 als meest optimale scoort voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie. Mevrouw De Regt wijst erop dat variant 1 ten aanzien van de fysieke aansluiting op alle beoordelingspunten negatief scoort.
- d. De gemeente heeft niet onderzocht of ter plaatse van variant 1 ook wat betreft trillingshinder een aanvaardbare ontsluiting gerealiseerd kan worden.
- e. Mevrouw De Regt merkt ook op dat variant 2 in de beoordeling beter scoort dan variant 1. De enige reden om toch voor variant 1 te kiezen is vanwege de verkeerscirculatie. Zij vraagt de gemeente daarom of variant 2 in combinatie met verkeersmaatregelen op de Pruimendijk ook tot een gewenste verkeerscirculatie zou kunnen leiden.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

15. De heer M. Verveer, Pruimendijk 238

- a. De reactie van de heer Verveer gaat vooral over de woningbouwlocatie aan de Waal. Hij vindt een toename van 90 woningen te veel ten opzichte van het huidige aantal woningen in Oostendam. Hij is bang dat het de cultuur van de wijk zal veranderen. Ook denkt hij, dat het historische karakter van Oostendam zal worden aangetast.
- b. In zijn reactie vraagt de heer Verveer om uit te leggen wat het 'openbaar toegankelijk maken van de Waal' betekent. Komen er bijvoorbeeld strandjes of gras waarop mensen aan het water kunnen liggen?
- c. De nieuwe woningen zullen volgens de heer Verveer te duur zijn voor de huidige bewoners van Oostendam. Hij vindt dat de gemeente de noodzaak voor deze nieuwe woning niet overtuigend heeft onderbouwd. Hij wil weten of hier ook onderzoek naar is gedaan.
- d. De woningbouwlocatie zal via twee aansluitingen ontsloten worden op de Pruimendijk. De heer Verveer denkt dat 90% van het verkeer via de Pruimendijk zal rijden. Extra verkeer op de Pruimendijk en Tarwestraat is niet aanvaardbaar. Hij vraagt de gemeente daarom om te onderzoeken of er alternatieven zijn voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie.
- e. Het woningbouwplan voorziet volgens de heer Verveer in te weinig parkeerplaatsen.
- f. De heer Verveer denkt dat de bodem van het gebied wel vervuild is. En dat deze vervuiling de bouw van woningen verhindert. Hij vindt de verwachting van de gemeente daarom te optimistisch.
- g. Hij vindt ook dat de conclusies uit het voorontwerpbestemmingsplan over de flora en fauna te voorbarig zijn. Vooral omdat er nog geen onderzoek is gedaan.
- h. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreken volgens de heer Verveer de uitkomsten van een archeologisch onderzoek.
- i. Als gevolg van de nieuwe woningen zal zijn uitzicht veranderen. Nu is er vanuit de woning een vrij uitzicht. Door het woningbouwplan wordt dit minder of zal helemaal verdwijnen.
- j. Als gevolg van de hoeveelheid verkeer is schade ontstaan aan de woning van de heer Verveer. Hij is daarom bang dat zijn woning door een toename van het (zwaar) verkeer meer schade zal oplopen.
- k. De heer Verveer verwacht een toename van geluidsoverlast.
- l. De heer Verveer denkt dat de nieuwe bewoners zullen klagen over overlast van zijn perceel. Hij wil niet worden belemmerd in zijn bestaande rechten.
- m. Als gevolg van de hoeveelheid verkeer is schade ontstaan aan het bedrijfspand. Het bedrijf is daarom bang dat het pand door een toename van het verkeer meer schade zal oplopen.
- n. De heer Verveer stelt voor de agrarische bestemming van de locatie te handhaven.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

16. Verveer Keukens, Pruimendijk 236

- a. De reactie van de het bedrijf gaat vooral over de woningbouwlocatie aan de Waal. Zij vinden een toename van 90 woningen te veel ten opzichte van het huidige aantal woningen in Oostendam. Zij zijn bang dat het de cultuur van de wijk zal veranderen. Ook denken zij, dat het historische karakter van Oostendam zal worden aangetast.
- b. In zijn reactie vraagt het bedrijf om uit te leggen wat het 'openbaar toegankelijk maken van de Waal' betekent. Komen er bijvoorbeeld strandjes of gras waarop mensen aan het water kunnen liggen?
- c. De nieuwe woningen zullen volgens het bedrijf te duur zijn voor de huidige bewoners van Oostendam. Zij vinden dat de gemeente de noodzaak voor deze nieuwe woning niet overtuigend heeft onderbouwd. Het bedrijf wil weten of hier ook onderzoek naar is gedaan.
- d. De woningbouwlocatie zal via twee aansluitingen ontsloten worden op de Pruimendijk. Het bedrijf denkt dat 90% van het verkeer via de Pruimendijk zal rijden. Extra verkeer op de Pruimendijk en Tarwestraat is niet aanvaardbaar. Het bedrijf vraagt de gemeente daarom om te onderzoeken of er alternatieven zijn voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie.

- e. Het woningbouwplan voorziet volgens het bedrijf in te weinig parkeerplaatsen.
- f. Het bedrijf denkt dat de bodem van het gebied wel vervuild is. En dat deze vervuiling de bouw van woningen verhindert. Zij vinden de verwachting van de gemeente daarom te optimistisch.
- g. Het bedrijf vindt ook dat de conclusies uit het voorontwerpbestemmingsplan over de flora en fauna te voorbarig zijn. Vooral omdat er nog geen onderzoek is gedaan.
- h. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreken volgens het bedrijf de uitkomsten van een archeologisch onderzoek.
- i. Het bedrijf denkt dat de nieuwe bewoners zullen klagen over overlast van het bedrijf. Het bedrijf wil niet worden belemmerd in zijn bestaande rechten.
- j. Als gevolg van de hoeveelheid verkeer is schade ontstaan aan het bedrijfspand. Het bedrijf is daarom bang dat het pand door een toename van het verkeer meer schade zal oplopen.
- k. Het bedrijf stelt voor de agrarische bestemming van de locatie te handhaven.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

17. Adviesburo Docter, Ridderpoort 11

Het adviesbureau is met de gemeente in overleg over een bouwplan om op de Damweg 30 garageboxen te realiseren. Om dit bouwplan mogelijk te maken moet het perceel 2,5 meter verbreed worden. Het bedrijf vraagt daarom om de woonbestemming van Damweg 20 2,5 meter smaller te maken en deze grond de bestemming met bedrijf met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' te geven.

Antwoord

Adviesburo Dokter heeft een verzoek om vooroverleg over het bouwplan ingediend. Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig. Het bouwplan is in strijd met zowel het geldende bestemmingsplan als het voorontwerpbestemmingsplan Oostendam. De voorgestelde garageboxen creëren extra verkeersstromen op de krappe Damweg. Daarnaast leert onze ervaring dat garageboxen voor veel verschillende activiteiten gebruikt worden, waardoor een rommelige situatie kan ontstaan. Er is daarom wat ons betreft geen aanleiding om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

18. Mondelinge reactie van de heer F. Limburg, Pruiwendijk 342, en de heer M. Hakkenberg, Oostmolendijk 50.

Volgens de heren Limburg en Hakkenberg is het beter als de gemeente een nieuwe ontsluiting voor Oostendam realiseert. De Pruiwendijk en de Tarwestraat zouden dan minder worden belast.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

=====

=====

=====

=====

=====

Overleg

Op 2 mei 2011 heeft de gemeente een kennisgeving verstuurd aan de volgende instanties

1. Provincie Zuid-Holland
2. VROM Inspectie
3. Stadsregio Rotterdam
4. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
5. Dienst landelijk gebied
6. Rijkswaterstaat
7. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
8. Waterschap Hollandse Delta
9. N.V. Nederlandse Gasunie West
10. Oasen N.V.
11. E.On Benelux
12. NV Eneco
13. Stedin Netbeheer BV
14. Het college van burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht
15. Veiligheidsregio Rotterdam
16. WLTO

Zij zijn daarmee op de hoogte gebracht van het feit dat het voorontwerpbestemmingsplan Oostendam vanaf 9 mei 2011 ter inzage lag. De instanties hebben tot 20 juni 2011 de tijd gekregen om op het plan te reageren. Daarmee is voldaan aan de verplichting die in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat.

De onder 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13 en 16 genoemde instanties hebben niet op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. De onder 2, 10, 14 en 15 genoemde instanties hebben wel gereageerd, maar hebben geen opmerkingen. De onder 1, 8 en 9 genoemde instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd. De reacties zijn als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

1. Provincie Zuid-Holland

- a. De provincie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met het provinciale belang. Het voorontwerpbestemmingsplan past binnen het provinciale beoordelingskader dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. De woningbouwlocatie kan vanwege de ligging aan de Waal van invloed zijn op het project 'Deltapoort'. Zij verzoekt om de relatie en mogelijke effecten van het bestemmingsplan op dit project nader te motiveren in de toelichting van het bestemmingsplan.

Antwoord

[Het eerder gegeven antwoord is niet meer relevant omdat de woningbouwlocatie niet meer is opgenomen in het bestemmingsplan.]

8. Waterschap Hollandse Delta

Op de plankaart ontbreekt de beschermingszone van de regionale waterkering. Deze beschermingszone maakt deel uit van de waterkering en dient dan ook binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' mee bestemd te worden. Het Waterschap verzoekt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Antwoord

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van de overlegreactie worden aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan zal op de beschermingszone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' worden gelegd.

9. N.V. Nederlandse Gasunie West

Buiten het plangebied is één gastransportleiding aanwezig. De invloedssfeer van deze leiding reikt tot binnen het plangebied. De Gasunie vraagt ons om de aardgastransportleiding te noemen in paragraaf 4.6 over externe veiligheid en daarbij aandacht te besteden aan het groepsrisico. Zij vermelden in hun brief de gegevens van de leiding en de daarbij behorende afstanden. Deze afstanden kan de gemeente gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico.

Antwoord

Naar aanleiding van de ingediende overlegreactie zal paragraaf 4.6 (externe veiligheid) worden aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan de nabijgelegen gastransportleiding en bijbehorende verantwoording van het groepsrisico.

Bijlage 8 Nota zienswijzen en Staat van wijzigingen

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 woningbouw-locatie 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

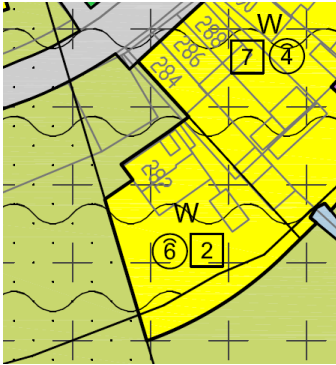
1. Bij de afhandeling van het principeverzoek is aangegeven dat een schuur van 75 m² op deze locatie niet mogelijk wordt gemaakt, aangezien een dergelijk gebouw ruimtelijk gezien niet gewenst is. De gemeente Ridderkerk vindt namelijk dat aan- en bijgebouwen achter de voorgevel van de woning moeten liggen. 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.

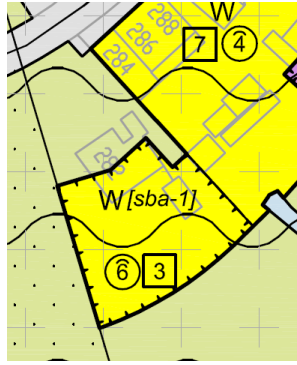
De zienswijze namens dhr. J. Kruithof leidt niet tot bijstelling van het bestemmingsplan.

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 bouwmogelijkheden 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.



regels

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	59
Artikel 1	Begrippen	59
Artikel 2	Wijze van meten	64
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	65
Artikel 3	Agrarisch	65
Artikel 4	Bedrijf	67
Artikel 5	Gemengd	69
Artikel 6	Groen	70
Artikel 7	Horeca	71
Artikel 8	Maatschappelijk	72
Artikel 9	Recreatie	73
Artikel 10	Tuin	74
Artikel 11	Verkeer	75
Artikel 12	Verkeer - Verblijfsgebied	76
Artikel 13	Water	77
Artikel 14	Wonen	78
Artikel 15	Leiding - Hoogspanningsverbinding	82
Artikel 16	Waarde - Archeologie	83
Artikel 17	Waterstaat - Waterkering	85
Hoofdstuk 3	Algemene regels	87
Artikel 18	Antidubbeltelregel	87
Artikel 19	Algemene bouwregels	87
Artikel 20	Bestaande afstanden en bestaande andere maten	88
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	88
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	89
Artikel 23	Overige regels	89
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	91
Artikel 24	Overgangsrecht	91
Artikel 25	Slotregel	91
Bijlage		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Oostendam van de gemeente Ridderkerk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0597.BPODAM2010KERN-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van en in volume ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden bedrijf

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

1.9 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.10 agrarisch bedrijf

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.

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.13 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bijgebouw

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden is van en in volume ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes.

1.28 erker

een uitbouw aan de voorzijde van de woning, met een maximale breedte van 75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, een maximale diepte van 2 m en een maximale hoogte gelijk aan de hoogte van de begane grondlaag van de desbetreffende woning vermeerderd met 0,35 m.

1.29 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.31 horecabedrijf

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.32 kantoor

een gebouw of gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.33 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.34 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.35 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.36 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.37 peil

- a. voor gebouwen gelegen op een afstand van 5 m of minder uit de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - verblijfsgebied': de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen gelegen op een afstand van meer dan 5 m uit de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - verblijfsgebied': de gemiddelde hoogte van het aangrenzend terrein.

1.38 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.39 seksinrichting

het bedrijfsmatig -of in omvang of frequentie die daarmee overeenkomt- gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.40 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.41 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.42 verkoopvloeroppervlakte (vvo)

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.43 volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik, op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.44 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.45 voorgevel(rooi)lijn

de lijn die gelijk of evenwijdig loopt aan de naar de openbare weg gerichte gevel.

1.46 Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.47 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.48 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn tussen de voorgevel- en de achtergevellijn van het gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte van dakkapellen

de maximaal toegestane breedte van dakkapellen ten opzichte van de breedte van daken wordt gemeten langs een horizontale lijn die de betreffende dakkapellen in het verticale midden doorsnijdt.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 diepte en breedte van een hoofdgebouw

De diepte en de breedte van een hoofdgebouw worden gemeten daar waar deze maten het grootst zijn, met dien verstande dat erkers en aan- en uitbouwen niet worden meegerekend.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfspercelen, zoals genoemd in lid 1.10;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens één bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': uitsluitend glastuinbouw;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstalling': tevens het stallen van paarden;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groen en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 1,5 m; indien de perceelsgrens wordt bepaald door een waterloop dan dient de afstand tenminste 1,5 m uit de boveninsteek van die waterloop te bedragen;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 650 m³;
- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen, behorende bij bedrijfswoningen, dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen, behorende bij bedrijfswoningen, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

3.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders is - met inachtneming van de maxima en minima, zoals hiervoor aangegeven - bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van bouwwerken, teneinde de stedenbouwkundige samenhang, in het bijzonder bepaald door de continuïteit van de voorgevellijn, te waarborgen;
- b. de situering van de ontsluiting vanaf de weg en van parkeervoorzieningen;
- c. de situering en inrichting van overige verkeersvoorzieningen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 om niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing toe te staan voor zover:

- a. deze passen bij het agrarisch landschappelijke karakter van het gebied;
- b. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengt voor omliggende agrarische bedrijven;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van verkeer;
- d. de nieuwe functie gebruik maakt van de bestaande agrarische bebouwing (uitgezonderd kassen).

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie B1': bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens een bedrijf met SBI-code 45.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': tevens een bedrijf met SBI-code 5153.1 en 316 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3': tevens een bedrijf met SBI-code 517 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4': tevens een bedrijf met SBI-code 712 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 5': tevens een bedrijf met SBI-code 45.0 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6': tevens een bedrijf met SBI-code 284 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend een nutsvoorziening;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens één bedrijfswoning;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, ontsluitingswegen, groen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 3 m;
- d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen, behorende bij bedrijfswoningen, dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen, behorende bij bedrijfswoningen, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m;
- g. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m;
- h. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 650 m³.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders is - met inachtneming van de maxima en minima, zoals hiervoor aangegeven - bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van bouwwerken, teneinde de stedenbouwkundige samenhang, in het bijzonder bepaald door de continuïteit van de voorgevellijn, te waarborgen;
- b. de situering van de ontsluiting vanaf de weg en van parkeervoorzieningen;
- c. de situering en inrichting van overige verkeersvoorzieningen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. het kantooroppervlak mag per bedrijf ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedragen met een maximum van 2.000 m²;
- e. benzineservicestations, detailhandel, en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- f. de handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 4.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' eventueel in combinatie met de bestemming 'Tuin' mits:

- a. ten hoogste één woning wordt gebouwd;
- b. aangetoond wordt dat sprake is van een verantwoorde ruimtelijke inpassing;
- c. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de verkeersveiligheid;
- e. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- f. aangetoond wordt dat het plan financieel uitvoerbaar is;
- g. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 14 en/of artikel 10 van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. één woning;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 3 m;
- d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m. .

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat de handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen niet is toegestaan.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, geluidswerende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': tevens speelvoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, kunstuitingen, bermen en water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca ten hoogste categorie 2': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens één bedrijfswoning;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groen en water.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte
- c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 3 m;
- d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat de handel in en opslag van softdrugs en hallucinogene middelen niet is toegestaan.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 7.1, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in lid 7.1 genoemd;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de horecacategorieën, zoals in lid 7.1 genoemd.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groen en water.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 3 m;
- d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': uitsluitend volkstuinen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': tevens speelvoorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en wandelpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' per volkstuin een gebouw met een vloeroppervlak van ten hoogste 8 m² en een maximale bouwhoogte van 2,5 m toegestaan.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen gelegen achter de voorgevel van bij de tuin behorende hoofdgebouwen maximaal 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het gestelde onder a mogen binnen deze bestemming (delen van) erkers worden gebouwd voor zover deze behoren bij naastgelegen hoofdgebouwen.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, bermen, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, afvalinzameling, kunstuitingen, groen en water.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 8 m.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, bermen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, afvalinzameling, kunstuitingen, groen en water.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend (aan de bestemming ondergeschikte) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging;
- b. oevers;
- c. verkeer te water.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. duikers, waterovergangen, keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd indien en voor zover deze noodzakelijk zijn voor oeververbindingen, de veiligheid van het verkeer te water of voor een doelmatig kwaliteit- en kwantiteitsbeheer van het oppervlaktewater;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens kleinschalige detailhandel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, voorzieningen ten behoeve van parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

14.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- d. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens met de bestemming 'Tuin' te worden gebouwd;
- e. de afstand tot de perceelsgrens van vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de niet-aaneengebouwde zijde dient ten minste 3 m te bedragen;
- f. uitbreiding van hoofdgebouwen mag uitsluitend plaatsvinden in de vorm van aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen;
- g. de diepte van nieuwe hoofdgebouwen bedraagt, gemeten vanaf de voorgevel, maximaal 12 m, met dien verstande dat de diepte van meer dan twee-aaneengebouwde woningen ten hoogste 10 m bedraagt;
- h. de inhoud van nieuwe grondgebonden hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 650 m³;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mogen hoofdgebouwen niet worden uitgebreid.

14.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, met uitzondering van erkers;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:
 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt;
 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt;
 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en

- achtererf meer dan 500 m² bedraagt;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m;
 - g. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m;
 - h. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
 - i. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
 - j. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

14.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijerfscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goothoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 14.2.2 onder c en d ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

14.4.1 situering hoofdgebouwen

het bepaalde in lid 14.2.1 onder d, teneinde een andere situering van de hoofdgebouwen op bouwpercelen mogelijk te maken, met dien verstande dat de afstand van de voorgevel van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Tuin' niet meer dan 3 m mag bedragen.

14.4.2 *Uitbreiding cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

het bepaalde in lid 14.2.1 onder h, teneinde uitbreiding van hoofdgebouwen mogelijk te maken, met dien verstande dat het een woning betreft met een maximumoppervlakte (grondgebruik) van het hoofdgebouw van 50 m², maximaal twee woonlagen waarvan één grotendeels in de kap, een maximale woningbreedte van 6 m ingeval het hoofdgebouw haaks op de weg is gesitueerd, met een maximale woningbreedte van 10 m ingeval het hoofdgebouw evenwijdig aan de weg is gesitueerd en een maximale diepte (gemeten vanaf de voorgevel) van 8 m respectievelijk 6 m. De omgevingsvergunning is gebonden aan de volgende criteria:

- a. de diepte van het hoofdgebouw, gemeten vanaf de voorgevel, mag bij situering haaks op de weg na afwijking maximaal 10 m bedragen;
- b. de diepte van het hoofdgebouw, gemeten vanaf de voorgevel, mag bij situering evenwijdig aan de weg na afwijking maximaal 8 m bedragen;
- c. de hoogte van de kap mag bij uitbreiding van hoofdgebouwen evenwijdig aan de weg maximaal 5 m bedragen;
- d. de maatvoering, inclusief dakhelling en het materiaalgebruik moet aansluiten op de oorspronkelijke situatie.

14.5 **Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijgebouwen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven, voor zover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd wordt;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbouw, met een maximum van 70 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van toegestane aan-huis-gebonden beroepen;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
- g. de handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan.

14.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1 voor het gebruik van een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
- c. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- d. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- e. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruikgemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- f. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- g. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;

- h. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de omgevingsvergunning burgemeester en wethouders daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt.

Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 50 kV.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 30 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 15.2 en lid 15.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

15.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 16 Waarde - Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 16.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 17 Waterstaat - Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden in de vorm van dijken, kaden en dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 onder c., indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag dient voorafgaande aan de vergunningverlening advies in te winnen bij het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Overschrijding goothoogte

De goothoogte mag worden overschreden door:

- a. dakruimten, mits:
 1. het gezamenlijk oppervlak van (nagenoeg) horizontale dakvlakken niet meer bedraagt dan 50% van het gezamenlijk grondoppervlak van de af te dekken gedeelten van het bouwwerk;
 2. de hoogte van de overschrijding ten opzichte van de aanwezige goothoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt;
 3. de breedte van enig deel van een gevelvlak van deze dakruimte, geen dakkapel zijnde, niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de onderliggende gevel dan wel in opwaartse richting geleidelijk afneemt tot deze maat;
- b. dakkapellen op woningen, voor zover gelegen aan de voor- of zijgevel, waarvan de gezamenlijke breedte per dakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voor- of zijgevel en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximumhoogte van 1,5 m;
- c. dakkapellen op woningen, voor zover niet gelegen aan de voor- of zijgevel van een pand, waarvan de afstand tot de zijgevel of de woningscheidende muur niet minder dan 0,5 m bedraagt met een maximumhoogte van 1,5 m;
- d. (delen van) bouwwerken, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1 m² bedraagt en door trappenhuisen, lichtstraten, koepels en liftkokers;
- e. technische ruimten voor klimaatregeling, koeling en dergelijke met een maximale oppervlakte van 4 m².

19.2 Overschrijding bouwhoogte

De bouwhoogte mag worden overschreden door antennes met ten hoogste 6 m.

19.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 20 Bestaande afstanden en bestaande andere maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 23 Overige regels

Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Oostendam'.



bijlagen
bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders genoemd	w	week
		j	jaar

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B1
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, chargeovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B2
182		Vervaardiging van kleding en –toebehoren (exclusief leer)	C
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGE- LIJKE	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B1
2224		Grafische reproductie en zetten	B1
2225		Overige grafische activiteiten	B1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORT-MIDDELEN)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	B1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B1
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1		Sociale werkvoorziening	B1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B1
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B1
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B1
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuitrij)	B1
453		Elektrotechnische installatie	B1
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuitrij)	B1
5020.4	B	Autobeklederijen	A
5020.5		Autowasserijen	B1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	C
5135		Groothandel in tabaksproducten	C
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	

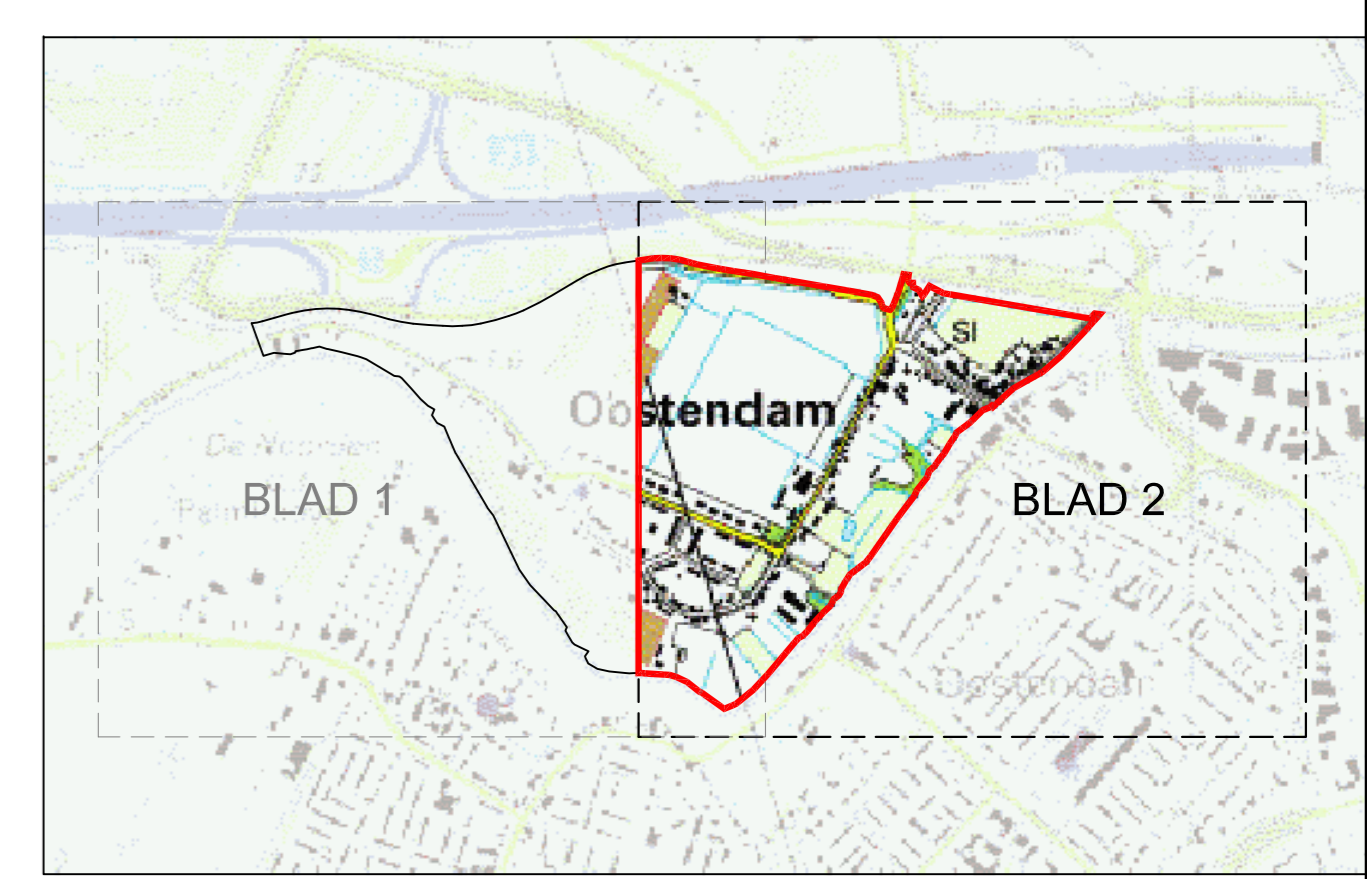
SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen	C
5153	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	C
5154	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
5162		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	C
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B1
6024	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321		Caravanstalling	B1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	B	Datacentra	B1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemalen	B1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	B1

SBI 93/SvB f
oktober 2010

kaart(en)



- Plangebied**
 plangrens
- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
 - B Bedrijf
 - GD Gemengd
 - G Groen
 - H Horeca
 - M Maatschappelijk
 - R Recreatie
 - T Tuin
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verblifsgebied
 - WA Water
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
 - WR-A Waarde - Archeologie
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- wro-zone - wijzigingsgebied
- Funcieaanduidingen**
- bedrijf tot en met categorie B1
 - bedrijfswoning
 - cultuurhistorische waarden
 - detailhandel
 - garage
 - glastuinbouw
 - horeca tot en met horecacategorie 2
 - nutsvoorziening
 - specifieke vorm van agrarisch - paardenstalling
 - specifieke vorm van bedrijf - 1
 - specifieke vorm van bedrijf - 2
 - specifieke vorm van bedrijf - 3
 - specifieke vorm van bedrijf - 4
 - specifieke vorm van bedrijf - 5
 - specifieke vorm van bedrijf - 6
 - speelvoorziening
 - volkstuin
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Maatvoeringen**
- maximale goothoogte (m)
 - maximum aantal wooneenheden
 - maximum bebouwingspercentage (%)
- Figuren**
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding



gemeente **Ridderkerk**

bestemmingsplan **Oostendam**

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	afmeting	bladnummer
NL_MIRO_0597_BPODAM2010KERN-VG01	14-04-2010	concept	1:1000	830 x 1035	
	31-03-2011	voortontwerp			2
	05-04-2013	ontwerp			2
059700.14143.00	P.M	vastgesteld			044b-bp7

postbus 150
3300 AD Ridderkerk
018-2018555

info@rbol.nl
www.rbol.nl

referte
getekend : H. L.C. Snel
: PL



- Plangebied**
- plangrens
- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
 - B Bedrijf
 - G Gemengd
 - Gr Groen
 - H Horeca
 - M Maatschappelijk
 - R Recreatie
 - T Tuin
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verblifsgebied
 - WA Water
 - W Wonen

- Dubbelbestemmingen**
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
 - WR-A Waarde - Archeologie
 - WS-WK Waterstaat - Waterkering

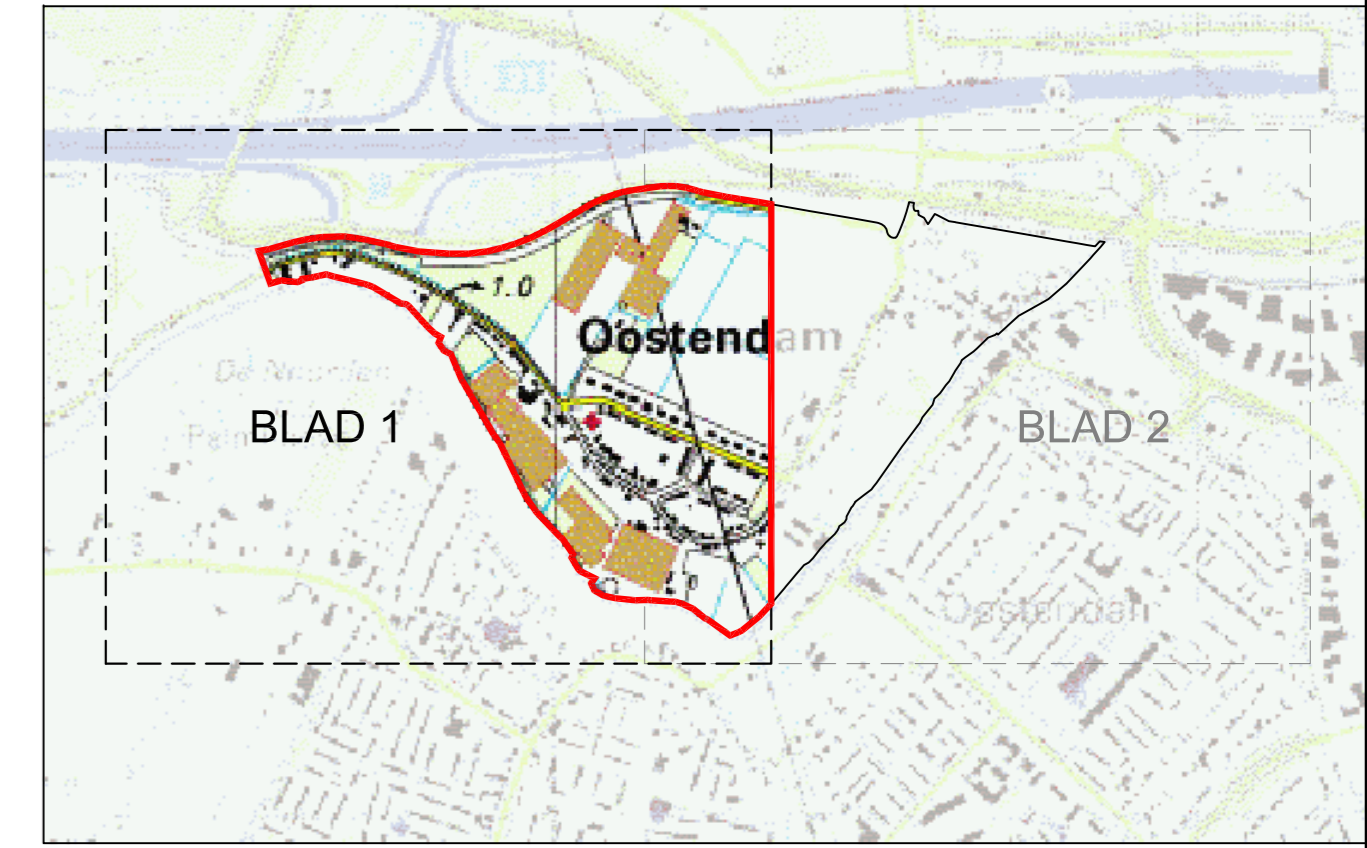
- Gebiedsaanduidingen**
- wro-zone - wijzigingsgebied

- Funcieaanduidingen**
- bedrijf tot en met categorie B1
 - bedrijfswoning
 - cultuurhistorische waarden
 - detailhandel
 - garage
 - glastuinbouw
 - horeca tot en met horecacategorie 2
 - nutsvoorziening
 - specifieke vorm van agrarisch - paardenstalling
 - specifieke vorm van bedrijf - 1
 - specifieke vorm van bedrijf - 2
 - specifieke vorm van bedrijf - 3
 - specifieke vorm van bedrijf - 4
 - specifieke vorm van bedrijf - 5
 - specifieke vorm van bedrijf - 6
 - speelvoorziening
 - volkstuint

- Bouwvlakken**
- bouwvlak

- Maatvoeringen**
- maximale goothoogte (m)
 - maximum aantal wooneenheden
 - maximum bebouwingspercentage (%)

- Figuren**
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding



gemeente **Ridderkerk**

bestemmingsplan **Oostendam**

identificatie	planstatus	status	tekening
identificatiecode	datum	status	schaal
NL_MIRO_0597_BPODAM2010KERN-VG01	14-04-2010	concept	afmeting : 830 x 1035
projectnummer	voortwerp	bladnummer	
059700.14143.00	05-04-2013	ontwerp	aantal bladen : 2
	P.M	vastgesteld	bestand : 0Y4D-bp7

postbus 150
3300 AD Ridderkerk
016-2018555

info@rbol.nl
www.rbol.nl

referte
getekend : H. L.C. Snel
PL

