

Ridderkerk

Donckse Velden



bestemmingsplan

Ridderkerk

Donckse Velden

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0597.BPSLIK2010DoncVeld-VG01

projectnummer:

198.13534.00

opdrachtleider:

Ir. L.C. Snel

planstatus

datum:

11-05-2009

07-12-2009

08-07-2010

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Vigerende regeling	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal/regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.5	Conclusie	14
Hoofdstuk 3	Analyse plangebied	15
3.1	Ligging/begrenzing van het plangebied	15
3.2	Ruimtelijke beschrijving en karakteristiek	15
3.3	Cultuurhistorie en archeologie	18
3.4	Natuur	20
3.5	Conclusie	21
Hoofdstuk 4	Cultuurhistorische elementen/bebouwing	23
4.1	Landgoed het Huys ten Donck	23
4.2	Centraal woonbuurtje en lintbebouwing Donckselaan	24
Hoofdstuk 5	Ontwikkelingen	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Huys ten Donck	27
5.3	Uitwerking woningbouw Donckselaan	30
5.4	Beeldkwaliteitsparagraaf	32
5.5	Volkstuinencomplex	39
5.6	Conclusie	39
Hoofdstuk 6	Sectorale aspecten	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Milieuzonering bedrijven	41
6.3	Wegverkeerslawaai	42
6.4	Industrielawaai	49
6.5	Scheepvaartlawaai	51
6.6	Cumulatie geluid	52
6.7	Luchtkwaliteit	53
6.8	Externe veiligheid	55
6.9	Kabels en leidingen	58

6.10	Bodemkwaliteit	59
6.11	Water	59
6.12	Ecologie	65
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	71
7.1	Verantwoording planvorm	71
7.2	Opbouw regels	71
7.3	De bestemmingen	72
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	77

Bijlagen


Bijlage 1	Huys ten Donck
Bijlage 2	Cultuurhistorische beschrijving woonbuurtje Doncksestraat e.o.
Bijlage 3	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'
Bijlage 4	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 5	Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Nota inspraak en overleg
Bijlage 7	Nota zienswijzen
Bijlage 8	Besluit Hogere Waarden
Bijlage 9	Onderzoek Magneetveldzones hoogspanningslijn
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek Industrielawaai

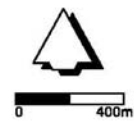


0QXV-fg1

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 ligging plangebied



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Ridderkerk heeft een traject ingezet om te komen tot actualisering van verouderde vigerende bestemmingsplannen. Eén van de gebieden waarvoor het vigerende bestemmingsplan is verouderd, is het gebied dat globaal begrensd wordt door de bebouwde kom van Slikkerveer, de bebouwde kom van Bolnes, de Rotterdamseweg en de Nieuwe Maas. Actualisering is onder meer noodzakelijk in verband met gewijzigde situaties en inzichten, ontwikkelingen op het landgoed en het inspelen op actuele wijzigingen in de wetgeving. Het bestemmingsplan Donckse Velden is daarnaast met name bedoeld om de huidige, voornamelijk cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten en structuren vast te leggen en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op een aantal locaties mogelijk te maken. In het bestemmingsplan wordt daarom een aantal ontwikkelingen, hetzij direct, hetzij via een (binnenplanse) procedure mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft, ondanks het mogelijk maken van deze ontwikkelingen, een overwegend consoliderend karakter. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.2 Vigerende regeling

Tot het verkrijgen van rechtskracht van het voorliggende plan, vigeert ter plaatse het bestemmingsplan Donckse Bos uit 1984 en ter plaatse van het drinkwaterbedrijf het bestemmingsplan Reijerpark.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan bevat het relevante beleidskader en Hoofdstuk 3 bevat de ruimtelijke analyse van het plangebied. Hoofdstuk 4 gaat specifiek in op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, Hoofdstuk 5 gaat in op de beoogde ontwikkelingen en Hoofdstuk 6 geeft een overzicht van relevante milieuaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in Hoofdstuk 7. De economische uitvoerbaarheid is opgenomen in Hoofdstuk 8. De nota inspraak en overleg en de nota zienswijzen zijn opgenomen als bijlage.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Beleidskader en Wro

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van het bestemmingsplan moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt voor dit bestemmingsplan hierop nader ingegaan. Het Rijk en de provincie hebben een vertaling van hun beleid in algemene regels. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte en voor de provincie is dit de provinciale verordening.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante geldende beleidskader. Paragraaf 2.2 besteedt aandacht aan het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4. In paragraaf 2.5 is de conclusie van het beleidskader voor het plangebied opgenomen.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In deze nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk meer dan in de Vijfde Nota te liggen op economische ontwikkeling. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Natuurschoonwet 1928

De overheid heeft de Natuurschoonwet 1928 (NSW) in het leven geroepen om de instandhouding van landgoederen in de bestaande toestand te bevorderen. De NSW is een belastingwet en biedt eigenaren, vruchtgebruikers en erfpachters van een landgoed onder bepaalde voorwaarden belastingvoordelen. De NSW is geen subsidieregeling; er worden in het kader van de NSW geen bijdragen in beheer en onderhoud verstrekt.

De NSW heeft tot doel versnippering van het eigendom van landgoederen alsmede aantasting van het natuurschoon van landgoederen te voorkomen door de eigenaar van een landgoed fiscale voordelen te bieden in ruil voor een instandhoudingsplicht.

Een object dat wordt gerangschikt onder de NSW dient aan de volgende criteria te voldoen:

- het object moet minimaal 5 ha groot zijn;
- het object moet voor ten minste 30% bedekt zijn met bos of andere houtopstanden, dan wel voor ten minste 20% met bos of andere houtopstanden bedekt zijn indien het object voor ten minste 50% bestaat uit natuurterreinen (anders dan bos).

Structuurvisie Randstad 2040

De ruimtelijke en leefkwaliteit rondom de steden draagt ook bij aan een aantrekkelijke woonomgeving. In deze gebieden is er door de aanhoudende verstedelijkingsdruk echter steeds minder ruimte voor openheid, stilte en recreatiemogelijkheden. Daar komt nog eens bij dat overgebleven open en groene gebieden over het algemeen niet goed toegankelijk zijn vanuit de steden. Met name rondom Rotterdam bestaan op dit gebied forse problemen. Kleine groeneenheden tussen de steden hebben voor het contrast tussen stad en land een grote waarde. Bestaande kwaliteiten zouden volgens de Structuurvisie Randstad 2040 behouden moeten blijven. Het onderhavige plangebied draagt in belangrijke mate bij aan de lokale ruimtelijke en leefkwaliteit.

2.3 Provinciaal/regionaal beleid

Visie op Zuid-Holland

De structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. De kern van de structuurvisie 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. De provincie wil dit bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water.

Verordening Ruimte

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De volgende artikelen zijn relevant voor het 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 bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Artikel 14 Landgoedbiotoop

De provincie wil de waarden van de historische landgoederen integraal meewegen in ruimtelijke ordenings- en ontwikkelingsprocessen. Dit provinciaal belang wordt geborgd aan de hand van een 'landgoedbiotoop' in de provinciale Verordening Ruimte.

Onder een landgoedbiotoop wordt een bufferzone verstaan, die als contour om buitenplaatsen of een groep buitenplaatsen heen getrokken kan worden en waar voor planvorming dezelfde uitgangspunten gelden. Uitgangspunt bij de bescherming van de biotoopwaarden is een 'nee, tenzij'-beleid. Dit wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, tenzij gericht op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed en de biotoop.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt voorzien in een versterking van de kwaliteit van het landgoed. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de regels uit de verordening.

Nota Regels voor Ruimte (2005)

In de Nota Regels voor Ruimte wordt door de provincie aangegeven dat het landelijk gebied wordt gekenmerkt door een toenemende multifunctionaliteit. Waar voorheen de agrarische sector de drager was van het landelijk gebied, zijn het in toenemende mate ook niet-agrarische functies, waaronder recreatie, natuur en niet-agrarische bedrijvigheid, die het beeld van het landelijk gebied bepalen. Het provinciaal beleid is erop gericht de kaders te scheppen waarbinnen de vitalisering van het platteland en realisatie van nieuwe, groene gebieden mogelijk worden gemaakt en waarmee de beoogde landschappelijke kwaliteit, zoals deze is verwoord in de provinciale Nota Landschap, zal worden bereikt. Voor het waarborgen van de kwaliteit van het Zuid-Hollandse landschap worden/zijn de kwaliteitswaarden en bedreigingen in beeld gebracht. Binnen dat kader zal het effectief voorkomen van verrommeling van het landschap op gemeentelijk niveau moeten worden vastgelegd. Dit houdt in dat beperkingen worden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen die geen relatie hebben met de ontwikkeling van de hoofdfuncties van het gebied.

Nieuwe economische dragers zijn mogelijk als ze bijdragen aan de vitalisering van het landelijk gebied. Daarom worden voorwaarden gesteld aan nieuwbouw ten behoeve van de vestiging van deze nieuwe dragers. Gedacht moet worden aan nieuwe woningen die kunnen worden gerealiseerd op grond van de Ruimte-voor-Ruimteregeling dan wel andere rood-voor-groenconstructies.

Ruimtelijk Plan Rotterdam 2020

In december 2005 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2020 (RR2020) door Gedeputeerde Staten en het bestuur van de stadsregio Rotterdam vastgesteld. Het nieuwe streekplan RR2020 is een combinatie van een herziening van het streekplan Rijnmond en een regionaal structuurplan voor Rijnmond. Het RR2020 is een integraal plan waarin alle belangrijke thema's en ontwikkelingen in samenhang zijn afgewogen.

De drie hoofddoelstellingen van het RR2020 zijn:

- verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- versterken en diversifiëren van het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief;
- bevorderen van de sociaal-culturele diversiteit, voor zover deze het gevolg is van de individuele keuzes en leefstijlen van de inwoners en niet leidt tot verschijnselen als segregatie en stigmatisering.

Het RR2020 sluit aan bij het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' van de rijksoverheid. De verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ontwikkeling blijft in de eerste plaats in handen van de gemeenten.

De opgave voor de regio laat zich samenvatten in 10 punten voor de regio Rotterdam. De kern van de ontwikkelingsopgave is een krachtige ruimtelijk-economische structuurversterking en een belangrijke verbetering van het woon- en leefmilieu. Met betrekking tot het verbeteren van het woon- en leefmilieu is het creëren van een grote diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden de belangrijkste opgave voor de regio Rotterdam. Gesteld wordt dat omvangrijke herstructurerings- en nieuwbouwprojecten sinds de jaren negentig het aanbod van aantrekkelijke woonmilieus weliswaar hebben vergroot, maar nog niet op het gewenste niveau hebben gebracht.

Het plangebied ligt in het Regiopark IJsselmonde, onderdeel van het groenblauwe raamwerk. In het groenblauwe raamwerk wordt een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot het lokaliseren van nieuwe stedelijke functies. In het groenblauwe raamwerk kan gebruikgemaakt worden van de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling en de regeling Landgoederen. In het streefbeeld voor het Regiopark IJsselmonde hebben het landgoed en de vriend de bestemming natuur en de overige gronden zijn aangewezen als te ontwikkelen recreatief groen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Ridderkerk voortvarend, Meerjaren Ontwikkelingsprogramma 2005-2010

In januari 2005 is de nota 'Ridderkerk voortvarend', Meerjaren Ontwikkelingsprogramma 2005-2010 verschenen. In de nota wordt teruggekeken naar het eerste meerjarenontwikkelingsprogramma 'Sterke wijken, vitale gemeente' dat de planperiode 2000-2005 besloeg. Het tweede meerjaren ontwikkelingsprogramma bouwt hierop voort. Op een paar belangrijke punten zijn er echter ook bakens verzet. Ridderkerk staat voor wat betreft haar toekomstige ontwikkeling op dit moment immers voor een belangrijke keuze. Enerzijds komen in stedenbouwkundig opzicht op niet zo heel lange termijn de grenzen aan de bouwpotentie van Ridderkerk in zicht. Anderzijds vragen de belangrijke trends en ontwikkelingen als regionalisering en de veranderende rol van de gemeentelijke overheid om een positiebepaling. De nota bevat een visie op het toekomstige Ridderkerk. Voor dit bestemmingsplan is vooral het aspect kwaliteitsimpuls voor openbare ruimte uit deze visie van belang.

Kwaliteitsimpuls openbare ruimte

Ridderkerk blijft groen, ondanks de toenemende ruimtelijke claims. Slimme oplossingen en combinaties met andere functies worden gebruikt om het ruimtebeslag terug te brengen. De groene kwaliteit wil Ridderkerk meer gaan benutten. De groenzones zullen recreatief aantrekkelijker worden, niet alleen voor de Ridderkerkers zelf, maar ook voor bezoekers van omliggende gemeenten. Zo zullen de recreatieve wandelroutes langs de Nieuwe Maas uitgebreid worden.

Structuurvisie Ridderkerk 2020

Ridderkerk kiest voor kwaliteit, kiest voor een aantrekkelijke, duurzame, leefbare en veilige leefomgeving. Groei is niet langer een doel. Liever iets minder mensen die prettig leven, dan groeien zonder kwaliteit. Impulsen zijn nodig in de kwaliteit en leefbaarheid van de woonwijken, in de economische structuur, in de voorzieningenstructuur, in de infrastructuur en in de kwaliteit en duurzaamheid van de leefomgeving. De visie bestaat uit vier hoofdthema's:

- de wijk centraal;
- ondernemende kern;
- mobiliteit op maat;
- verbindend landschap.

Vooral het thema 'verbindend landschap' is voor onderhavig bestemmingsplan van belang. Specifieke punten zijn:

- omgeving Donckse Velden, Huys ten Donck en Bolnes-zuid ontwikkelen tot een 'landgoederenzone'; hier kunnen functies worden ondergebracht, mits ze passen in het landschap (bijvoorbeeld sport, waterberging of recreatie); in dit gebied moet terughoudend worden omgegaan met nieuwe bebouwing;
- de groengebieden aan de randen van de wijken verbinden met de wijken, de oude dijken en open landschap; de cultuurhistorische dijken openbaar en toegankelijk maken.

2.5 Conclusie

Zowel landelijk als provinciaal, regionaal en lokaal wordt grote waarde gehecht aan instandhouding en kwaliteitsverbetering van gebieden zoals de Donckse Velden. Het voorliggende plan geeft hieraan een passende invulling door een zorgvuldige afweging tussen behoud/beheer en ontwikkeling van landschappelijke cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten.

Hoofdstuk 3 Analyse plangebied

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het bestemmingsplangebied Donckse Velden beschreven en geanalyseerd. De beschrijving en analyse zijn gericht op het signaleren van sterke en zwakke punten van Donckse Velden, wat uitmondt in aandachtspunten voor het ruimtelijk beleid en voor de eventuele ruimtelijke en programmatische ontwikkelingsmogelijkheden.

3.1 Ligging/begrenzing van het plangebied

Het plangebied strekt zich uit tussen Bolnes en Slikkerveer en maakt deel uit van de groene ruimte tussen Ridderkerk en het westelijk gelegen IJsselmonde (waar Bolnes ruimtelijk onderdeel van uitmaakt). Het plangebied fungeert als een bufferzone en is op die manier een belangrijk element in de regionale groenstructuur van IJsselmonde.

Bij Bolnes bestaat de begrenzing uit de brede watergang langs de Markstraat en de woonflats aan de Spuistraat; bij Slikkerveer uit de Randweg met parkstrook. Het plangebied bestaat uit een binnendijks en een buitendijks gelegen deel. Het wordt in het noorden begrensd door de Nieuwe Maas en in het zuiden door de Rotterdamseweg. De buitendijkse gronden worden aan weerszijden begrensd door veelal verouderde en deels al gesaneerde bedrijvenlocaties.

3.2 Ruimtelijke beschrijving en karakteristiek

Karakteristiek voor het ruimtelijk beeld van het plangebied is de afwisseling van besloten en open gebieden, het gevarieerde bodemgebruik en de doorsnijding van het gebied door de dijk en de Blaakwetering. Door de dijk wordt het meest noordelijke (buitendijks gelegen) gebied gescheiden van het binnendijks gelegen gebied. Het binnendijks gelegen gebied ligt tussen de bebouwde woonkernen van Bolnes en Ridderkerk; het buitendijks gelegen gebied tussen twee aan de oost- en westzijde gelegen bedrijvenlocaties waarvan de westelijke deels gesaneerd is en ontwikkeld zal worden tot woningbouw. De woonbebouwing van de aangrenzende wijken oriënteert zich sterk op het tussengelegen groene plangebied.

De buitendijkse gronden kenmerken zich duidelijk door de ruige begroeiing en de deels relatief hoge ligging als gevolg van natuurlijke opslibbing en kunstmatige ophoging.

Het plangebied omvat het parkgebied van het Huys ten Donck, enkele grasland- en tuinbouwpercelen, houtopstanden (waaronder buitendijks gelegen grienden en productiebos van populieren), twee recreatiegebieden aan de west- en oostzijde van het plangebied, een volkstuintencomplex, een tuincentrum en enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven, zuiveringsstation Reijerwaard en woonbebouwing.



De Donckselaan loopt in noord-zuidrichting door het plangebied. Direct ten oosten hiervan ligt centraal de buitenplaats Huys ten Donck. Langs de westzijde van de Donckselaan is lintbebouwing en een kleinschalig woonbuurtje aanwezig.

Woonbebouwing komt voor langs de Donckselaan en de Kievitsweg. Bij de Benedenrijweg komt slechts spaarzaam bebouwing voor waaronder de bebouwing van het Huys ten Donck en de bebouwing van een tuincentrum en tuinbouwbedrijf. De woonbebouwing aan de Donckselaan bestaat uit een kleinschalig in een rechthoekachtige plattegrond ontworpen woonbuurtje (Doncksestraat en omgeving) en uit enkele clusters (half)vrijstaande woningen. Tussen het woonbuurtje en de clusters door is een open zicht mogelijk naar de omgeving van de oude Blaakwetering, het volkstuintencomplex, kassen en de grotendeels uit forse appartementengebouwen bestaande bebouwingsrand van Bolnes. Door de plaatselijke openheid van het plangebied is op een aantal plaatsen zicht mogelijk naar zowel bijzondere objecten en gebieden als naar weinig tot de verbeelding sprekende gebieden en bebouwing. Zo wordt vanaf de dijk de zuidelijke horizon gedomineerd door de hoge bedrijfsbebouwing van het (drinkwater)zuiveringsstation aan de Kievitsweg en door de hoge woonflats aan het Prunusplantsoen.

De Blaakwetering vormt een oude watergang die diagonaal door het plangebied slingert. De Blaakwetering liep ter hoogte van de oude kern van Ridderkerk in noordwestelijke richting door het plangebied in de richting van de Nieuwe Maas naar het punt waar de Bolnessekade aansluit op de dijk. In zuidwestelijke richting liep de Blaakwetering via de Blaak naar de Waal.

Een groot deel van het westelijk van de wetering gelegen gebied bestaat uit een wandelgebied (langs de oostrand van Bolnes) en een volkstuintencomplex. De routes in het wandelgebied vormen een directe verbinding tussen de Kievitsweg en de Benedenrijweg en sluiten met bruggen aan op de Spuistraat in Bolnes.

Tot slot voert in min of meer noord-zuidrichting een bovengrondse hoogspanningslijn over het plangebied.

Linten

Donckselaan

De Donckselaan vormt de verbinding tussen de Kievitsweg en de Benedenrijweg. Aan de oostzijde van de straat ligt de buitenplaats Huys ten Donck, aan de westzijde komt in clusters verspreide veelal cultuurhistorisch waardevolle woonbebouwing voor. Bijzondere elementen langs de Donckselaan zijn verder de Theresiakapel (gemeentelijk monument) en het oorlogsmonument. Het ruimtelijk profiel van de Donckselaan, bestaande uit een klinkerweg, een vrijliggend voetpad en een tussengelegen groenstrook met gras, haagblokken en laanbomen (alleen aan de westzijde van de weg), draagt bij aan een sterke ruimtelijke samenhang van het straatbeeld.

Kievitsweg

Aan de noordzijde van de Kievitsweg komen naast twee recent gerealiseerde woonhuizen ook enkele bedrijven voor. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen onder kap (zadel- en schilddaken). Eén van de panden betreft een oorspronkelijke grote boerderij met statig voorhuis en een grote hoge aangebouwde stal (meubelboerderij 'De Ridderhoeve'). De aanwezigheid van met name de caravanstallingen draagt plaatselijk minder goed bij aan de uitstraling van deze extensief bebouwde Kievitsweg. Het tevens vanaf deze weg ontsloten volkstuintencomplex geeft vooral een wat rommelig beeld naar de open binnenruimte met de Blaakwetering.

Aan de zuidzijde van de Kievitsweg, ligt ter hoogte van de aansluiting van de Randweg op de Rotterdamseweg, het terrein met de bebouwing van het drinkwaterzuiveringsstation Reijerwaard. De bebouwing bestaat uit forse bedrijfsbebouwing en uit twee aaneen gebouwde bedrijfswoningen in twee bouwlagen onder plat dak. De twee woningen zijn met de voorzijde op de Kievitsweg georiënteerd. De bedrijfbebouwing ligt grotendeels achter deze twee woningen en is vooral gesitueerd aan de zijde van de Randweg en de Rotterdamseweg. De (dubbele) ontsluiting van het terrein ligt echter aan de zijde van de Kievitsweg. De bedrijfsbebouwing varieert in hoogte van circa 3 m tot - aan de zijde van de Rotterdamseweg - 15 m. Het bebouwde terreingedeelte wordt aan drie zijden omgeven door een in omvang en samenstelling variërende beplantingsstrook. Aan de zijde van de Kievitsweg en de Randweg is deze beplanting echter te bescheiden om te voorzien in een passende afscherming/inpassing van de bedrijfsbebouwing.

Het onbebouwde terreingedeelte van het zuiveringsstation strekt zich westwaarts uit tot aan de Donckselaan. Dit deel wordt door een goed ontwikkelde beplantingssingel grotendeel aan het oog onttrokken.

Benedenrijweg

Aan de zuidzijde van de Benedenrijweg komt op twee plaatsen bebouwing voor in één bouwlaag onder een kap, behorende bij een tuinbouwbedrijf en een tuincentrum. De bedrijfsbebouwing bestaat voornamelijk uit kassen. De bedrijfswoning behorende bij het tuinbouwbedrijf betreft een eenvoudig langgerekt woonhuis met een zeer flauwe kap (zadeldak) met een aangebouwde bedrijfsruimte. De bedrijfswoning behorende bij het tuincentrum is van recente datum.

Aan de noordzijde van de Benedenrijweg bevindt zich - buiten het plangebied - een aantal bedrijven. Deze bedrijven vormen het oostelijke deel van het zich voorheen langs de gehele noordrand van Bolnes uitstrekkende bedrijventerrein van de Benedenrijweg en de Ringdijk.

De aanwezige bedrijven betreffen onder andere een expeditiebedrijf, een kampeerautoverhuurbedrijf, een emballagefabriek en houthandel, een fabriek voor houten kisten en pallets en een loodgieters- en installatiebedrijf.

Het merendeel van de bedrijfsbebouwing bestaat uit oudere tot maximaal 10 m hoge bedrijfshallen, bijbehorende kantoorpanden in een of twee bouwlagen en enkele bedrijfswoningen.

De bedrijven worden direct ontsloten vanaf de Benedenrijweg. Doordat langs de weg een brede groenstrook met bomen aanwezig is, is sprake van een relatief groen ruimtelijk beeld van de Benedenrijweg.

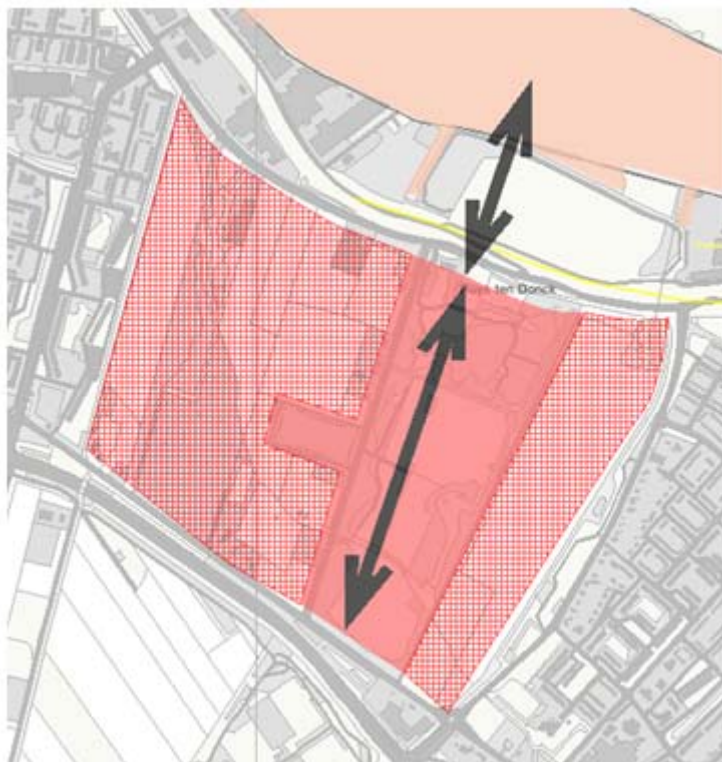
3.3 Cultuurhistorie en archeologie

Landschappelijke cultuurhistorische waarden

Met betrekking tot de landschappelijke waarden wordt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland, Regio Hoeksche Waard, IJsselmonde en Eiland van Dordrecht aangegeven dat de dijk als historisch landschappelijke lijn een redelijk hoge waarde bezit (figuur 3.2, gele lijn). Vanwege de profielwijzigingen die in het verleden zijn aangebracht, wordt de dijk betiteld als een verstoorde dijk.

Het woonbuurtje is in de Cultuurhistorische Waardenkaart Van Zuid Holland, grotendeels aangewezen als een uit de periode 1850-1950 daterend, gaaf dijklint. Op de waarderingkaart is een zeer hoge waarde toegekend aan dit buurtje (figuur 3.2). Het buurtje is tevens aangewezen als gemeentelijk monument.

Het Huys ten Donck met het bijbehorende uitgestrekte park, het buitendijks gelegen 'oeverbos' en de arbeiderswoningen is één van de belangrijkste landgoederen van Zuid-Holland. Met betrekking tot de nederzettingenstructuur wordt aan het Huys ten Donck een zeer hoge waarde toegekend. Deze waarde is van toepassing omdat de structuur intact is gebleven (verhouding bebouwd-onbebouwd, huispercelen, wegen, weg- en perceelsslotten, bruggetjes en er is weinig nieuwbouw tussen of achter de oorspronkelijke panden) en omdat de bebouwing zelf redelijk bewaard is gebleven. Ook de relatie van het landgoed met het bijbehorende open achterland wordt als waardevol gezien. Om deze reden is een invloedzone aangegeven. Deze zone bestrijkt het gebied tussen de Benedenrijweg en de Kievitsweg (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden (bron: CHS Provincie Zuid-Holland)

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

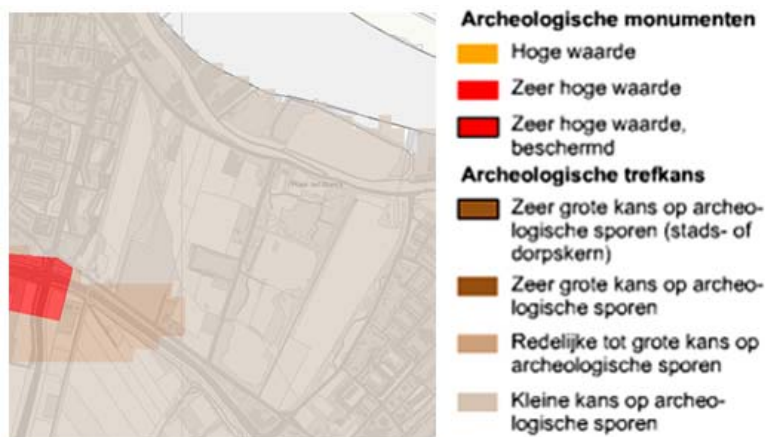
Het Huys ten Donck, de dienstwoning met koetshuis op het landgoed, de bijbehorende parkaanleg en twee dienstwoningen aan de westkant van de Donckselaan zijn rijksmonument. Het woonbuurtje aan de Doncksestraat is gedeeltelijk gemeentelijk monument. In Hoofdstuk 4 en in Bijlage 1 en Bijlage 2 wordt nader op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in gegaan.

Archeologie

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.

Het plangebied is opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland, Regio Hoeksche Waard, IJsselmonde en Eiland van Dordrecht. Er is grotendeels sprake van een lage kans op het aantreffen van archeologische sporen. In een klein gebied langs de Kievitsweg is sprake van een redelijke tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen.



Figuur 3.3 Archeologische verwachtingswaarde (bron: CHS Provincie Zuid-Holland)

De lage verwachtingswaarde betekent niet dat het plangebied leeg is. In algemene zin geldt voor de wijde omgeving van Slikkerveer dat, met name wanneer gebieden in de late Middeleeuwen onderhevig zijn geweest aan overstromingen, het als zeker verondersteld wordt dat goed bewaarde resten van overslibde dorpen aanwezig zijn.

Voor de mogelijk te ontwikkelen locaties in het bestemmingsplan in de gebieden met een lage trefkans is het niet noodzakelijk voorafgaand aan de ontwikkeling een verkennend archeologisch (boor)onderzoek uit te voeren. Voor de ontwikkeling langs de Kievitsweg dient wel een dergelijk onderzoek uitgevoerd te worden. Eventuele vondsten gedaan tijdens bijvoorbeeld de planuitvoering vallen wel onder de meldingsplicht zoals vastgelegd in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

3.4 Natuur

Het plangebied bestaat ecologisch gezien uit twee delen. Eén deel is het landgoed met een oud landschapspark en een wandelgebied ten oosten van het landgoed. Ten westen van de Donckselaan ligt een veel meer divers gebied met akkers, een volkstuintencomplex, (zeer groene) tuinen, opgaande beplanting en langs de Blaakwetering, in het noordwesten van het plangebied, een wandelgebied.

Op 27 september 1979 is een groot gedeelte van het landgoed Huys ten Donck aangewezen als natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet. Binnen het plangebied bevinden zich hier ook veruit de meeste ecologische waarden. In het bos bevindt zich een reigerkolonie en zijn 79 soorten paddenstoelen van de Rode Lijst aangetroffen. Veel paddenstoelen kunnen worden aangetroffen op de polderkade die in het zuidelijk deel van het landgoed van west naar oost loopt. De oude bomen en gebouwen in het plangebied kunnen plaats bieden aan vleermuiskolonies en/of foerageergebied vormen en/of onderdeel zijn van migratieroutes van de gewone en ruige dwergvleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis.

In het plangebied broeden verschillende vogelsoorten van bos, water en tuin. Waargenomen soorten zijn: ijsvogel, boomklever, ransuil, bosuil, buizerd, bruine kiekendief, koekoek, grauwe vliegenvanger, bosrietzanger, holenduif, winterkoning, roodborst, heggenmus, zanglijster, merel, zwartkop, tjiftjaf, koolmees, pimpelmees, boomkruiper, spreeuw, huismus, vink, grote bonte specht en groene specht. In de watergangen binnen het plangebied zijn watervogels als meerkoet, waterhoen en wilde eend te verwachten.

Tussen de laanbeplanting, in de bermen en/of in groenstroken heeft de beschermde brede wespenorchis mogelijk groeiplaatsen binnen het plangebied. Groeiplaatsen van de beschermde zwanenbloem zijn naar verwachting in de watergangen aanwezig. Het ruige plantsoen biedt mogelijk groeiplaatsen aan de beschermde grote kaardenbol.

Daarnaast komen mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, hermelijn, rosse woelmuis, wezel, konijn, kleine watersalamander, gewone pad, bruine, groene kikker en kleine modderkruiper voor.

Vermeldenswaard is het bij de buitenplaats behorende buitendijkse griend. Deze griend wordt als uiterst waardevol bestempeld. Deze griend is één van de weinige plaatsen waar de getijdenwerking sinds de afsluiting van het Haringvliet niet of nauwelijks is veranderd. Soorten die hier voorkomen zijn: lancetbladig kruiskruid, moeraswespenorchis, bosbies, groot springzaad, bittere veldkers en zomerklokje.

3.5 Conclusie

De voorgaande analyse van het plangebied laat zien dat de Donckse Velden sterke en zwakke punten kent. De sterke punten in dit plangebied zijn:

- de afwisseling tussen open en gesloten ruimtes (groene kamers);
- buitenplaats Huys ten Donck met bijbehorend griend;
- de overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- de karakteristieke waterloop van de Blaakwetering;
- de wandelgebieden aan de oost- en westkant van het plangebied.

Zwakke punten zijn:

- de harde overgangen naar de gebouwde omgeving, met name de flats van Bolnes en het waterzuiveringsstation;
- de matige uitstraling van de caravanstallingen en volkstuinten aan de Kievitsweg;
- de agrarische bedrijvigheid (kassen) aan de Benedenrijweg;
- de doorsnijding door de hoogspanningsleiding.

Deze punten vormen de basis voor de gebiedsspecifieke ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied zoals beschreven in Hoofdstuk 5. Verder zijn ze nadrukkelijk uitgangspunt bij de - op bescherming en beheer - gerichte regelingen in dit plan.

Hoofdstuk 4 Cultuurhistorische elementen/bebouwing

4.1 Landgoed het Huys ten Donck

Centraal in het plangebied ligt de buitenplaats Huys ten Donck. Tussen het gelijknamige landhuis en het in landschapsstijl aangelegde park bestaat een sterke visuele en functionele relatie. Het Huys ten Donck dateert van uit 1746. Het huis is gebouwd ter plaatse van een uit de 15^e eeuw daterend kasteel. Dit kasteel werd in 1616 vervangen door een landhuis dat nadien plaats heeft gemaakt voor het huidige pand. Huys ten Donck is een monumentaal bakstenen landhuis met aan voor- en achterzijde risalerende middenpartijen en aan de achterzijde bovendien uitspringende hoekpaviljoens. Het gebouwencomplex is een rijksmonument. Een meer gedetailleerde beschrijving is opgenomen in Bijlage 1.

Het park van het Huys ten Donck bestaat uit een dicht beboste randzone die een aantal open gazons en weiden omsluit. De beboste randzone kenmerkt zich door een grote diversiteit in boomsoorten, zoals eiken, beuken, kastanjes, lindes, essen en esdoorns. De vele hoge en deels oude bomen vormen mede door de afwisselende samenstelling een belangrijk herkenningspunt vanaf de dijk. De gronden van het landgoed liggen niet alleen binnendijks maar strekken zich ook uit tot over de dijk; het merendeel van de gronden ligt echter binnendijks, ten zuiden van de Benedenrijweg. Het groene dijktalud vormt een sterke ruimtelijke begrenzing van het aan de zuidzijde gelegen deel van het landgoed (de buitenplaats). De ontwikkeling van het landgoed is ook beschreven in paragraaf 5.4 en Bijlage 1.

Op het terrein van het Huys ten Donck bevinden zich nog enkele bijgebouwen uit de 19^e eeuw, zoals een koetshuis en woningen met een wagenschuur. Langs de Donckselaan staan nog enkele oorspronkelijk bij het Huys ten Donck behorende arbeiders-/dienstwoningen uit het begin van de 19^e eeuw.

Het park is een beschermd natuurgebied. Delen van het park zijn - onder voorwaarden - opengesteld voor het publiek. Het park bij het Huys ten Donck vormt daarmee één van de belangrijkste groenelementen van Ridderkerk en is door haar ligging van groot belang voor de kernen Bolnes en Slikkerveer (maar is wel privé-eigendom). De groene structuur van het park zet zich zuidwaarts door over de Kievitsweg en de Rotterdamseweg naar de sport- en recreatiegebieden bij de Sportlaan, Populierenlaan en Kruisweg (Ridderkerk-West). Oostwaarts zet de groene structuur zich nog enigszins door langs de Randweg naar een kleinschalig groengebied bij de Kievitsweg en Reijerweg. Hier bevindt zich de uit 1829 daterende grafkelder met gedenknaald van de familie Groeninx van Zoelen, de eigenaren van het Huys ten Donck.

4.2 Centraal woonbuurtje en lintbebouwing Donckselaan

Het woonbuurtje sluit direct aan op de Donckselaan en is ontworpen op basis van een rechthoekig vormgegeven bebouwingspatroon. De woonbuurt bestaat uit een U-vormig, door de Doncksestraat, Bosstraat en Jonkheer G. van Zoelenstraat omsloten gedeelte en een aantal direct ten zuiden daarvan gelegen korte rijen met eengezinswoningen.

De voortuinen en de omringende groene ruimte (bouw- en graslanden en het bosgebied van Huys ten Donck) dragen sterk bij aan het groene en landelijke karakter van het woonbuurtje. Aan de Donckselaan wordt het groene karakter versterkt doordat tussen de rijbaan en het trottoir langs de voortuinen van de woningen een groenstrook is opgenomen.

Het door de vier verschillende straten omgeven buurtje bestaat uit eenlaagse woningen onder zadeldaken met een steeds verspringende rooilijn. Binnen de rechthoekige basisplattegrond is sprake van een herhaling van de woning als basiseenheid. Verbijzonderingen in het bebouwingspatroon, zoals specifieke hoekoplossingen en het enigszins terugliggen van de middelste woningrijen ten opzichte van de aan weerszijden flankerende woningrijen, zijn in samenhang ontworpen met de inrichting van de openbare ruimte en diverse accenten op de hoeken en de kappen van de woningrijen. In Bijlage 2 wordt nader ingegaan op het woonbuurtje.

Direct ten zuiden van de Jonkheer G. van Zoelenstraat staan ter hoogte van de aansluiting op de Donckselaan drie paar twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen zijn eveneens als eenlaagse woningen gebouwd maar voorzien van alzijdig geknikte schilddaken (mansardekappen). Deze woningen zijn in onderlinge samenhang en in relatie met het noordelijk gelegen deel van de woonbuurt ontworpen. Door de plotselinge beëindiging lijkt deze woonbebouwing als het ware een onvoltooide toevoeging aan het eerder beschreven woonbuurtje. De woningen zijn bovendien in tegenstelling met het woonbuurtje niet met de voorzijden maar met de achterzijden naar de landelijke omgeving toegekeerd.

Langs de Donckselaan komen op drie plekken nog enkele (half)vrijstaande woningen voor. Daarbij is sprake van een grote variatie. In het zuidelijk deel nabij de Kievitsweg staan vier eenvoudige vrijstaande woningen in één laag onder zadeldak en twee woningen die als herenhuis onder één samengestelde kap zijn gebouwd. De vrijstaande woningen zijn in één rooilijn gebouwd maar zij onderscheiden zich door de kapvorm, kaprichting en door de individuele vormgeving en detaillering.

Een dubbel herenhuis is op een grotere afstand van de weg gebouwd en bestaat uit twee bouwlagen onder een groot samengesteld dakvlak. Qua massa, architectuur en detaillering sluit het beeld van dit dubbel herenhuis meer aan bij de grote panden ten noorden van het woonbuurtje. De overgang tussen privé en openbare ruimte is opvallend vormgegeven door middel van hekwerken in smeedijzer.

De meeste villa's en herenhuizen bevinden zich ten noorden van het woonbuurtje. Deze panden bestaan uit metselwerk in één of twee bouwlagen onder een meestal nadrukkelijke kap (variërend van zadel- en schilddaken tot omvangrijke samengestelde kappen) met oranje of antracietkleurige dakpannen. Eén woning is voorzien van wit gestuukte gevels.

Ook hier zijn deze grotere woningen op een iets grotere afstand van de straat gebouwd. De representatief vormgegeven woningen kenmerken zich door een gedifferentieerde opbouw met onder meer erkers, balkons, uitbouwen, serres, luifels en ver overkragende kappen en uitkragende dakgoten. De meeste woningen hebben een horizontale geleiding met verticale accenten. Aan de straatzijde bestaat de erfscheiding uit lage tuinmuren.

Opvallend zijn de aanwezigheid van een eenvoudig kerkje - de Theresiakapel - in één bouwlaag onder zadeldak (gemeentelijk monument) en een woonhuis in één bouwlaag met een deels plat en deels zeer flauw hellend dak. In tegenstelling tot de overige min of meer in één rooilijn geplaatste panden is laatstgenoemd pand bijna in de achtererfgrens gesitueerd op ruim 30 m uit de straat.

Meer noordelijk komen ter hoogte van de aansluiting met de Benedenrijweg nog twee bijzondere voormalige dienstwoningen van Huys ten Donck in één bouwlaag onder zadeldak voor. Bij één van deze woningen is (nog) sprake van een kleinschalige agrarische functie. De hier aanwezige zware groenelementen duiden op de samenhang met de buitenplaats en dienen als onderdeel hiervan te worden beschouwd.

Hoofdstuk 5 Ontwikkelingen

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan legt de huidige situatie vast en maakt ook enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is een aantal zaken gewijzigd die in dit bestemmingsplan vertaald zijn. Het betreft onder meer de omzetting van agrarische bestemmingen naar recreatiedoeleinden aan de oostkant van Huys ten Donck en de omzetting van een agrarische bestemming naar een natuurbestemming voor een deel van het buitendijkse griend. De aanvullende ontwikkelingen hebben betrekking op Huys ten Donck en de Donckselaan. Deze ontwikkelingen worden hieronder toegelicht en zijn globaal aangegeven in de figuur als opgenomen in paragraaf 5.3 (ontwikkelingsmogelijkheden Huys ten Donck en Donckselaan). In paragraaf 5.4 is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Tenslotte wordt middels een wijzigingsbevoegdheid voorzien in een beperkte uitbreiding van het volkstuintencomplex, ter plaatse van het NAM-terrein en zijn de bebouwingsmogelijkheden op het volkstuintencomplex aangepast.

5.2 Huys ten Donck

In de afgelopen jaren zijn veel agrarische gronden van het landgoed beschikbaar gesteld voor herontwikkeling tot natuur- en recreatiegebieden. Het betreft niet alleen gronden aan weerszijden van het landgoed, maar ook bijvoorbeeld gronden in de Crezéepolder. Hierbij is onder meer een agrarisch bouwkaavel van ruim 1.500 m² 'opgegeven' om vrij zicht en wandelmogelijkheden langs de Blaakwetering te kunnen realiseren.

De exploitatie van het landgoed heeft zich mede hierdoor negatief ontwikkeld. Pachtinkomsten zijn sterk afgenomen terwijl er geen sprake is geweest van (lucratieve)verkoop. In het kader van de transacties die medio 2005 hebben plaatsgevonden, is afgesproken om bij de herziening van het bestemmingsplan de mogelijkheden voor het genereren van opbrengsten op nog beschikbare eigendommen van het landgoed te onderzoeken en zo mogelijk door concrete bestemmingswijziging vast te leggen. Op die wijze wordt, zij het achteraf, een invulling gegeven aan de landelijk geaccepteerde 'Rood voor groen'-opgave.

In algemene zin kan onderscheid worden gemaakt in een tweetal mogelijkheden om opbrengsten voor de exploitatie van het landgoed te realiseren.

1. De eerste mogelijkheid gaat uit van het mogelijk maken van nieuw en beter exploitabel gebruik van het bestaande landgoed, bijvoorbeeld door het toestaan van meerdere functies en eventueel daarvoor benodigde extra bebouwing of andere voorzieningen.
2. De tweede mogelijkheid bestaat uit het toestaan van nieuwbouw buiten het landgoed op agrarische percelen.

Ad 1

De bestaande bebouwing van het landgoed, het hoofdgebouw en de bijgebouwen kunnen zeker geschikt worden gemaakt voor andere functies met behoud van de bestaande kwaliteiten. Deels is hiervan al sprake, maar een ontwikkeling in de richting van de oorspronkelijke functie als buitenverblijf en lushof kan nog veel sterker worden ingezet. Ontvangsten, exposities, vergaderen, verblijf, horeca en wellness zijn daarbij enkele toepasbare begrippen. Een hoge mate van exclusiviteit is daarbij wel noodzakelijk om de grandeur te kunnen behouden.

Om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren is enige aanvullende bebouwing, bijvoorbeeld aan of nabij het koetshuis, bij het tiendhuis of bijvoorbeeld in de vorm van een orangerie naar verwachting wel noodzakelijk. Daarnaast moet ruimte worden gevonden voor parkeren. Tevens zou de oorspronkelijke erf functie rondom het huis, met diverse (groente) tuinen, fruit langs de slangenmuur en wellicht zaken als een groen doolhof en een zwembad, het nieuwe landgoed weer compleet en aantrekkelijk moeten maken.

Het is belangrijk om de oorspronkelijke ruimtelijke zonering van het landgoed als basis voor het bovenstaande te nemen en waar mogelijk te herstellen of versterken. Dit betekent concreet dat 'rode' toevoegingen uitsluitend in het noordelijke - meer gesloten - deel aan de orde zouden moeten zijn. Overigens hoort daarbij ook het deel van het landgoed ten westen van de Donckselaan. Hier zouden juist functies als parkeren en beheergebouwen een goede plek kunnen vinden, zeker als ook delen van de naastgelegen agrarische gronden daaraan worden toegevoegd. Sloop van de kassen onder de hoogspanningsleiding in ruil voor het bieden van extra goed ingepaste (bouw)mogelijkheden rondom de zware bebouwing (buiten de EHS) kan daarbij een win-winsituatie opleveren. Gelet op het grote oppervlak aan kassen kan bij sloop daarvan juist sprake zijn van een afname van het bebouwde oppervlak ten gunste van aanleg van robuust groen. Zo ontstaat ook sanering van deze minder gewenste bebouwing onder de hoogspanningsleiding.

Het centrale en zuidelijke deel van het landgoed moet in het teken van groen en afwisseling in open en gesloten ruimtes blijven staan. Toevoeging van bebouwing of grote verhardingen is hier niet aan de orde, een bescheiden theekoepeltje als rustplaats of een ijskelder als beheergebouwtje buiten beschouwing gelaten.

De buitendijkse gronden van het landgoed zijn weliswaar functioneel aan de beleving ervan, maar door de forse dijk sterk gescheiden van het daadwerkelijke landhuis. De ruige uitstraling en natuurlijke inrichting van het gebied maakt het een heel eigen wereld met een heel eigen beleving (swaarde). Het hier toevoegen van meer intensieve recreatieve functies is niet opportuun. Toevoeging van rode functies in dit gebied ligt overigens ook door de buitendijkse ligging niet voor de hand.

Overigens zullen alle (bouw)initiatieven op het gehele landgoed zeer zorgvuldig moeten worden ingepast en getoetst aan cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. Dit volgt direct uit relevante sectorale wetgeving die nadrukkelijk van toepassing is. Daarbij is ook de zogeheten Landgoedbiotoop (artikel 14 provinciale verordening) van toepassing. Deze is weergegeven in figuur 5.1.



Figuur 5.1: Landgoedbiotoop Donckse Velden

Ad 2

Voor de inpasbaarheid, randvoorwaarden en beoordeling van bouwplannen rondom het Donckse Bos is het van belang om de bestaande en te ontwikkelen karakteristieken van de linten in het gebied als uitgangspunt te nemen. Uitgangspunt daarbij is tevens om de karakteristieke verschillen, die sterk samenhangen met de historische ontwikkeling van de linten, in acht te nemen. Dit leidt tot de navolgende uitgangspunten per lint. Toevoeging van bebouwing in de centrale open ruimtes is, uitgaande van de analyse en waardering van het gebied, op voorhand niet gewenst en daarom ook niet nader onderzocht.

De Randweg vormt de heldere grens tussen het projectmatig opgezette woongebied Slikkerveer en het groengebied rondom het landgoed. Bebouwing is daarom alleen toegestaan aan de Slikkerveerzijde (ten oosten van de Randweg).

De Benedenrijweg heeft een open en groen beeld, waarbij de dijk de visuele begrenzing in noordelijke richting vormt. In zuidelijke richting is sprake van een afwisseling van doorzichten en vrij forse bebouwing met volwassen groen. De kleinschalige bebouwing aan de Benedenrijweg ten westen van de Donckselaan vormt hierop een uitzondering. Uitgangspunt voor dit lint is behoud en versterking van het contrast tussen doorzichten en bebouwde en groene gebieden. De bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt. Nieuwbouw is niet mogelijk aangezien dit altijd ten koste gaat van (grote) doorzichten.

De Donckselaan vormt deels de westelijke begrenzing van het beboste deel van het landgoed. Dit relatief oude lint kent aan de westzijde een vrij dicht lintbebouwingspatroon met wat willekeurig gelegen open ruimtes ertussen. Aan de Donckselaan ligt ook een klein cultuurhistorisch waardevol woonbuurtje, dat insteekt in de groene open ruimte. De bebouwing is over het algemeen kleinschalig maar ook zorgvuldig en soms rijk vormgegeven. Invulling van open plekken met in de schaal passende woonbebouwing is goed mogelijk. Wel dient een aantal karakteristieke zichtlijnen/doorzichten te worden behouden. Het betreft het zicht langs de kreek, langs de randen van het woonbuurtje, langs het oorlogsmonument en enige afstand/zicht tussen woningbouw en het deel van het

landgoed ten westen van de Donckselaan. De breedte van deze doorzichten kan beperkt zijn, om zo het verschil met de grote openheid vanaf de Ringdijk en vanaf Slikkerveer te versterken. Door de nieuwbouw relatief diepe groene tuinen te geven kan een goede overgang naar het open middengebied worden gerealiseerd.

De Kievitsweg is het oudste lint. Het oorspronkelijke agrarische bebouwingspatroon is echter nauwelijks meer herkenbaar. De huidige niet woonfuncties zijn eigenlijk niet passend, maar veelal aan het oog onttrokken door robuust groen. De Kievitsweg ligt onder zware geluidsbelasting vanwege de Rotterdamseweg. Aanvullende woningbouw is mede daardoor geen logische optie.

Bebouwing zal altijd gekoppeld moeten zijn aan de genoemde linten. Nieuwbouw in het open centrale gebied past niet in het ruimtelijk beeld en zou gaan concurreren met het wel enigszins centraal gelegen buurtje De Donckse Huizen.

5.3 Uitwerking woningbouw Donckselaan

Langs de Donckselaan is de inpassing van woningbouw op twee locaties opportuun. Het betreft:

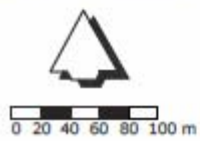
De locatie tussen het westelijk deel van het landgoed en het oorlogsmonument

Hier is ruimte voor enkele traditioneel ontworpen vrijstaande woningen met diepe achtertuinen. De zijtuin van de meest zuidelijk gelegen woning kan grenzen aan de smalle waterloop (kavelslootje), waardoor het monument in zicht blijft. Tussen de erfgrans van de meest noordelijke nieuwe woning en de grens van het landgoed dient een open zone (gras en kavelslootje) van minimaal 20 m vrijgehouden te worden zodat de rand van het landgoed zichtbaar en herkenbaar wordt.

Uitgaande hiervan kunnen twee kavels van circa 25 m breed en 50 m diep worden uitgegeven. Op die wijze wordt aansluiting gevonden bij naastgelegen kavelmaten en zal zeker sprake van een transparant beeld zijn. Woningen in maximaal twee lagen met een passende prominente kap en een inhoud van circa 750 m³ zijn hier ruimtelijk goed inpasbaar.



Ridderkerk
Donckse Velden
Ontwikkelingsmogelijkheden



De locatie ten zuiden van het woonbuurtje

Hier is sprake van een bijzondere situatie aangezien hier in het verleden ook enkele woningen achter het lint van de Donckselaan langs de JHR Groeninx van Zoelenstraat zijn gebouwd. Het ligt niet voor de hand om deze afwijkende situatie verder voort te zetten. Daarmee zou de karakteristieke ligging van en het zicht op het centrale buurtje De Donckse Huizen geweld aan worden gedaan. Wel zou hier een voortzetting van het lint in zuidelijke richting mogelijk zijn. In elk geval zal ruime afstand (40 m) tot de wetering moeten worden behouden waardoor ook vanaf de Donckselaan het woonbuurtje wordt ervaren.

Aansluitend op de omringende bebouwing moet worden gekozen voor tweekappers van een duidelijk bescheidener schaal en uitstraling dan de veelal vrijstaande huizen ten noorden en ten zuiden van deze locatie.

Uitgaande hiervan kunnen zes kavels van 10 m breed worden ingepast. Deze maat sluit aan bij de directe omgeving en kan plaats bieden aan woningen van circa 500 m³ uitgaande van een goothoogte van 4 m en een prominente kap.

Aanvullende lintbebouwing meer zuidelijk tot aan de Kievitsweg is niet opportuun. Hier is sprake van te behouden (diagonaal) zicht over het landschap (langs de kreek en het woonbuurtje) en is tevens sprake van een forse geluidsbelasting vanwege de Rotterdamseweg.

5.4 Beeldkwaliteitsparagraaf

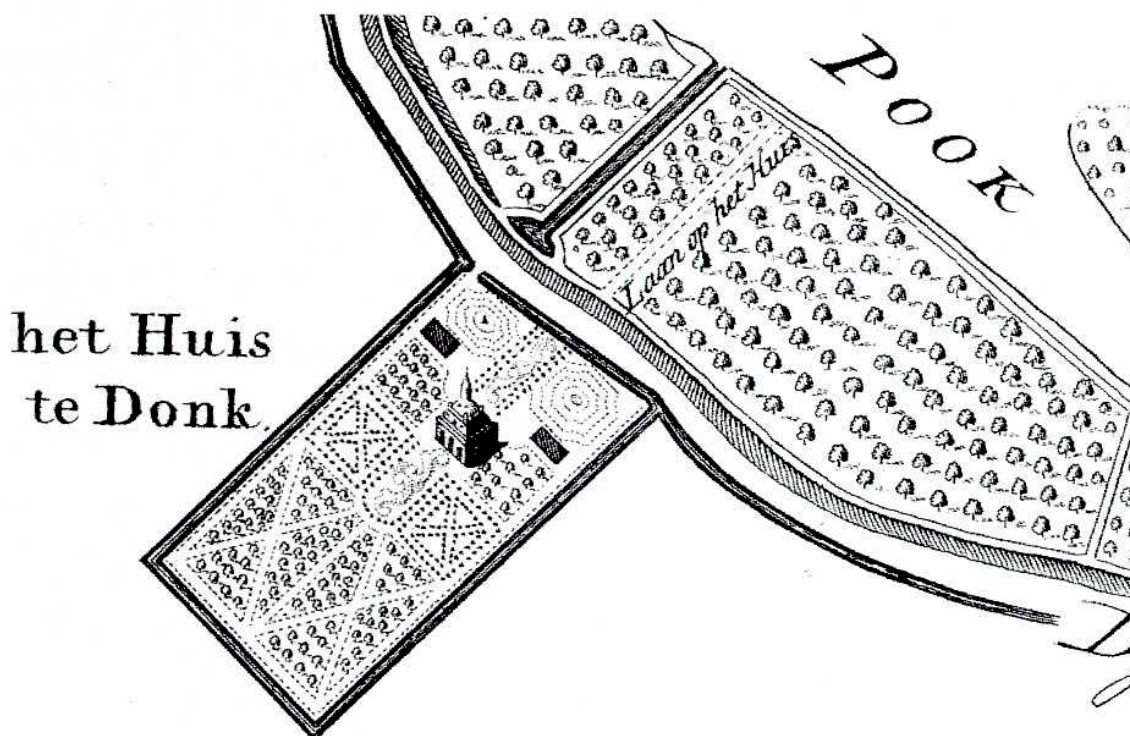
Een aantal in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden ligt binnen de landgoedbiotoop van de buitenplaats Huis ten Donck. Het gaat om drie locaties: binnen het landgoed, ten noordwesten van de Donckselaan, en aan de Donckselaan. In de Provinciale Verordening Ruimte (artikel 14, lid 1 en 2) is aangegeven dat binnen de biotoop van historische buitenplaatsen de waarden van de landgoedbiotoop moeten worden beschermd en moet het bestemmingsplan waar mogelijk gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed en zijn biotoop. Daartoe moet in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen, waarin het effect/de invloed van de beoogde ontwikkeling op de landgoedbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de volgende kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop beschermd of versterkt worden:

1. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
2. de structuur waaraan het landgoed bewust is gekoppeld, direct of door middel van zichtlijnen: een weg, een waterloop, of beide;
3. het panorama: de ontworpen zichtrelatie tussen het hoofdhuis en een deel van de openbare ruimte buiten de buitenplaats, bijvoorbeeld gezien vanaf een weg;
4. de zichtlijn: een nauw ingekaderde, ontworpen lijn, die van buiten de buitenplaats zicht geeft op het hoofdhuis en vice versa;
5. het blikveld: de vrije ruimte rondom de buitenplaats die nodig is om de buitenplaats te herkennen in het landschap.

Landgoed in ontwikkeling

De geschiedenis van huis, tuin en park van Huys ten Donck ontrolde zich in een reeks stadia: achtereenvolgende veranderingen van wat klein begon, en uitmondde in het huidige landgoed en omgeving. Het landgoed begon in de 15^e eeuw met een kasteel. Dit kasteel werd in 1616 vervangen door een landhuis.

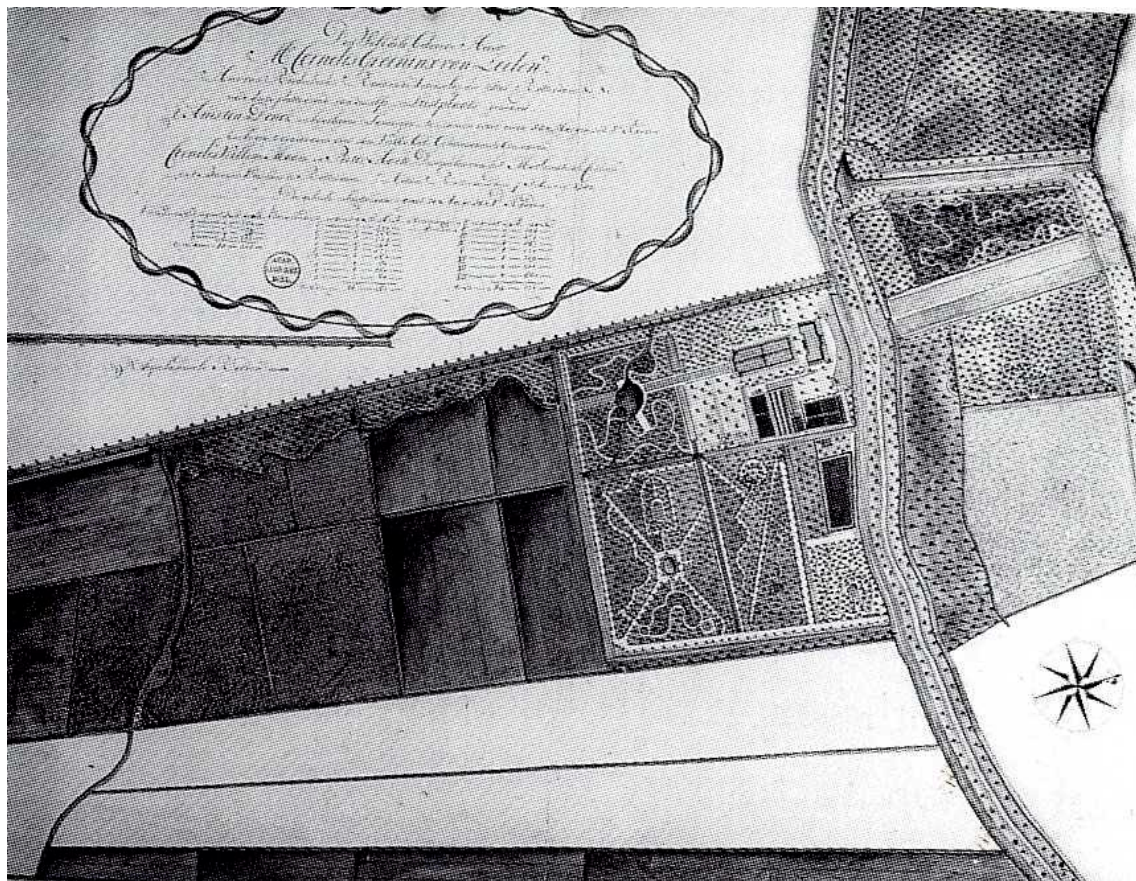
In 1746 werd dit landhuis vervangen door het huidige Huys ten Donck. Rond het nieuwe landhuis lag in 1750 een tweetal tuinen, één in de uiterwaard en één rond het huis. In de uiterwaard stonden boomgaarden waarin een laan was uitgespaard die zicht bood op de Lek (nu: de Nieuwe Maas). Ten zuiden van de dijk lag een eenvoudige, formele, geometrische tuin: twee ornamentele perken aan de voorzijde (aan de dijk), twee boomgaarden ter weerszijden van het huis en aan de zuidzijde twee diagonaal verdeelde moestuinen met een parterre ertussen, met daarachter twee diagonaal doorsneden hakhoutbossen. In deze twee tuinen was de oriëntatie vooral op de noordzijde gericht; de tuin rond het huis was naar binnen gekeerd.



Figuur 5.3: Het Huys ten Donck, circa 1760

Vanaf 1763 wordt deze aanleg veranderd, naar de opkomende mode, de Engelse landschapstijl. In de uiterwaard werd de zichtlaan verbreed tot een brede zicht-as, ten westen waarvan een bos met daarin een rondlopend slingerpad werd aangelegd. Ook aan de zuidzijde werd de barokke aanleg vervangen door een lange open zicht-as, waarop dichtbij het huis een formele siertuin was geplaatst.

Het zuidelijk deel van de as liep door een bos en over een vijver. De visuele oriëntatie werd dus met deze aanleg tweezijdig: zichtrelaties zowel ten zuiden als ten noorden van het huis. Ten oosten van het huis, binnen de 'oude' tuin, werden rechthoekige moestuinen en boomgaarden aangelegd. De tuin werd aan de oostzijde uitgebreid met drie bosvakken: een 'gewoon' bosje, een bos met een bergje erin, en een bosperceel doorsneden met diagonale paden en een slingerpad. Op het kruispunt van de diagonalen lag een vijver, waaraan een ruïne werd geplaatst; een *folly*. Hij staat er nog, maar zijn oorspronkelijke context is veranderd. De richtingen van de grenzen van deze uitbreiding weerspiegelen de verkavelingsrichtingen van het toenmalige boerenland.



Figuur 5.4: Het Huys ten Donck, Ridderkerk. Plattegrond: C.W. Maan en P. Harte, 1781

Ten zuiden van deze tuin lag het landschapspark, waarin agrarisch gebruik was opgenomen in een landschappelijke, ontworpen context. Door de landerijen liep een beek (de huidige Blaakwetering), waarlangs een wandelroute lag. Vanaf het wandelpad was over de weiden uitzicht op een bosje met daarin een piramide. In 1784 werd de beek uitgebreid tot een vijver.

De volgende veranderingen vonden plaats rond 1900. In de tuin nabij het huis werden de formele elementen 'verlandschappelijkt'; de ovale vijver werd 'natuurlijk', de perken veranderden in gazons, de hoge hagen verdwenen. In het landschapspark werd de grote vijver gegraven. Rond het landschapspark kwam beplanting, waardoor visueel contact met de omgeving werd verbroken, opdat de illusie van oneindig landschap binnen het park kon ontstaan.

In het begin van de 20^e eeuw werden op het landgoed beplantingen aangelegd op advies van de tuinarchitect Leonard Springer, die grotendeels weer verdwenen zijn.

Op het terrein van het Huys ten Donck bevinden zich nog enkele bijgebouwen uit de 19^e eeuw, zoals een koetshuis en woningen met een wagenschuur. Langs de Donckselaan staan nog enkele oorspronkelijk bij het Huys ten Donck behorende arbeiders-/ dienstwoningen uit het begin van de 19e eeuw.

Huidige kwaliteit

In de huidige situatie weerspiegelt de aanleg van het landgoed nog steeds alle stadia die de ontwikkeling heeft doorlopen: de oudste ontwikkeling is nog herkenbaar in de plaats van het huis en de oriëntatie op de rivier (al doorbreekt de hoge dijk het visuele contact); de barokke fase is zichtbaar in de richting van het huis, de daaruit voortkomende rechthoekige ordening

van tuinruimten en de formele elementen; de vroege landschapsstijl is herkenbaar in de tuin nabij het huis, de latere landschapsstijl in het park in het zuidelijk deel van het landgoed.

Ruimtelijk manifesteert het landgoed zich als een rechthoekig bos in het landschap. Alleen aan de voorzijde, aan de Benedenrijweg, is zicht naar binnen. De oorspronkelijke agrarische ruimte, die extensief en natuurlijk/recreatief is ingericht, aan de oostzijde biedt zicht op de volle lengte van het landschapspark; deze ruimte behoort dan ook tot de landgoedbiotoop. Aan de westzijde vormt het landgoed een dichte beplantingsrand langs de Donckselaan, die ook tot de landgoedbiotoop behoort. Dat geldt ook voor delen van de recreatief ingerichte en agrarische ruimten ten westen van het park, waarover zicht op de bosrand is.

Binnen het landgoed zijn de zichtrelaties bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Cruciaal in het ruimtelijke ontwerp zijn enkele lange zichtlijnen, waarmee het huis verankerd is in het park. De belangrijkste is de lange zichtlijn vanuit het huis op de tuin en het landschapspark. Deze wordt begrensd door opgaande beplanting; het parkbos. Ter weerszijden van de zicht-as is de ruimtelijke opbouw asymmetrisch; bos aan de westkant, en bijgebouwen en (rechthoekige) tuinruimte aan de oostzijde.

De zicht-as vanuit het landhuis vormt een 'bajonet' in het landschapspark: de zichtlijn vanuit het huis eindigt op boomgroepen in het middendeel van het park; een lange zichtlijn over de lengte van het park ligt even ten oosten daarvan. In de beschrijving van de landgoedbiotoop is deze bajonet als één zichtlijn opgevat. Kenmerkend in het park zijn lange doorzichten en een inscenering van de verschillende parkruimten door een zorgvuldig getraceerd stelsel van slingerende paden. Het park omvat drie ruimten, die in elkaar overgaan, maar elk een eigen ruimtevorm hebben. De noordelijkste weide, waarop vanuit het huis zicht is, is in hoofdlijn rechthoekig. Ten zuiden daarvan ligt een smallere 'corridor', met onregelmatig gevormde wanden. De zuidelijkste ruimte is relatief kleiner dan de noordelijke, en heeft een nagenoeg ronde vorm.

Opgave voor de toekomst

De cultuurhistorische waarde van landgoed Huis ten Donck - van vrijwel elk landgoed - is ontstaan in een lang proces van liefdevolle vormgeving, aanpassing, verandering en uitbreiding van wat ooit klein begon. Elke eigenaar drukte zijn stempel; het huidige landgoed is de weergave van al deze stempels. Niet alles is behouden, maar de transformaties zijn zodanig geweest dat 'het geheugen' van het landgoed bewaard is gebleven; elementen en structuren uit verschillende (stijl-)perioden bepalen de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de toekomst geldt dezelfde opgave met betrekking tot de beeldkwaliteit; bewaren van het geheugen, en behouden van de ruimtelijke kwaliteiten die in de loop van de geschiedenis is ontstaan. De belangrijkste daarvan zijn:

- de zichtrelaties;
- de orthogonale, aan de richting van het huis gerelateerde ordening in de tuin nabij het huis;
- het stelsel van open ruimten rondom het hoofdgebouw;
- de losse, maar zorgvuldig gevormde ordening van ruimten in het zuidelijk parkdeel;
- het natuurlijke karakter, gevormd door volwassen bomen en natuurlijke vegetatie.

Ontwikkelingsmogelijkheden binnen de landgoedbiotoop

Binnen het landgoedbiotoop worden in dit bestemmingsplan op drie plaatsen ontwikkelingsmogelijkheden geboden: binnen het parkbos, ten noordwesten van de Donckselaan, en aan de Donckselaan.

Ontwikkelingen binnen het parkbos

Behalve het landhuis zelf, biedt het bestemmingsplan bouwmogelijkheden in twee bouwvlakken ter weerszijden van de zicht-as, in het oostelijke waarvan ook de bestaande bebouwing is opgenomen.

De bouwmogelijkheden omvatten 1500 m², waarbinnen ook de bestaande bebouwde oppervlakken (ca 750 m²) vallen. De uitbreidingsmogelijkheden zijn in omvang gelijk aan wat het voorgaande bestemmingsplan bood. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken zijn ruimer dan het toegestane bebouwde oppervlak om een specifieke en zorgvuldige inpassing mogelijk te maken.

Ten noordwesten van de Donckselaan

Op deze locatie zijn de extra bouwmogelijkheden gecreëerd met het doel de bestaande kassen te doen verdwijnen, en een deel van de voor het landgoed noodzakelijke bebouwing buiten het parkbos te kunnen realiseren. Het bouwvlak is zo gesitueerd dat, als gevolg van de aanwezigheid van een bestaande bosstrook (die gevrijwaard is van nieuwe of extra bebouwingmogelijkheden) het zicht op de bosrand van Huys Ten Donck niet wordt onderbroken. De extra bouwmogelijkheden omvatten een oppervlakte van 750 m². Het bouwvlak waarbinnen extra mag worden gebouwd is ruimer dan deze maat, om een zorgvuldige en specifieke inpassing mogelijk te maken.

Donckselaan

Aan de Donckselaan wordt, binnen de landgoedbiotoop, op twee plaatsen de mogelijkheid gegeven woningen te bouwen. Nabij de dijk wordt de mogelijkheid geboden om twee villa's te bouwen. De bouwvlakken zijn op enige afstand van de bestaande bebouwing aan de Donckselaan gesitueerd, zodat zichtlijnen vrij blijven op de open ruimte erachter.

Nabij de Blaakwetering is het mogelijk zes woningen te bouwen. Deze mogelijkheid is mede ingegeven door het verdwijnen van een agrarisch bouwvlak aan de Blaakwetering, waardoor openheid aan deze historische wetering ontstaat. Deze openheid ligt buiten de landgoedbiotoop, maar doet wel wat deze landgoedbiotoop beoogt; herkenbaar maken van historische structuren die een rol spelen in de lay-out van het landgoed.

Beeldkwaliteit

Ontwikkelingen binnen het parkbos

De in het bestemmingsplan aangegeven mogelijkheden voor bebouwing binnen het parkbos zijn zo gesitueerd ter dat aan de bestaande ruimtelijke opbouw van tuin en park geen afbreuk wordt gedaan, en dat mogelijkheid wordt gegeven een nieuwe 'laag' aan het ensemble toe te voegen, die het ruimtelijke stelsel van huis, tuin en park verrijkt. Daarom zijn de zichtlijnen en knooppunten van het ruimtelijk ontwerp vrijgehouden, en zijn de bouwmogelijkheden gesitueerd in de nabijheid van het hoofdgebouw, en aan de randen van open parkruimte; de zicht-as. De zicht-as zelf wordt niet bebouwd. Daarmee worden de visuele relaties in het landgoed bewaard.

Om te voorkomen dat de gebouwen het hoofdgebouw 'domineren', worden aan de bebouwing ter weerszijden van de zicht-as de volgende beeldkwaliteitseisen gesteld:

- Voorkomen moet worden dat bebouwing het ontstaan van een pseudo-voorplein oproept, met verhardingen en symmetrische bijgebouwen ter weerszijden. Het is immers de achterzijde van het hoofdgebouw. Het groene karakter prevaleert;
- Oriëntatie op de zicht-as. De gebouwen staan op het rechthoekige raster dat het hoofdgebouw en de zicht-as oproepen, en richten hun voorzijde op de zicht-as;

- De gebouwen worden aan de achterzijde ontsloten. Dat betekent; geen rijbanen en verharde paden tussen de gevels en het gazon;
- Geen erfafscheidingen tussen de bebouwing en het gazon;
- Geleding. De maatvoering van de gebouwen leidt in het beeld aan de zicht-as tot kleinere eenheden dan het volume van het hoofdgebouw van het landgoed. Dat betekent; afzonderlijke gebouwen met een maximum gevelbreedte van 20 m, of aaneengesloten gebouwen met een gevelgeleding van maximaal 20 m;
- Goot- en bouwhoogte. In het bestemmingsplan worden de maximale goot- en bouwhoogte voor nieuwe bebouwing afgeleid van de bestaande hoogte van het bijgebouw (het koetshuis): 4 en 8 m. Daarmee wordt voorkomen dat de nieuwe bebouwing de bestaande gaat domineren;
- Architectuur. De bebouwing vormt een ensemble (dat wil zeggen); toont in architectonische uitstraling onderlinge verwantschap met betrekking tot maatvoering, gevelbehandeling, materialisering, detaillering en kleurtoepassing. Daarbij wordt niet gestreefd naar historiserende bebouwing; het gaat om een nieuwe leeftijdslaag in het landgoed;
- Materialisering. De materialisering van de bebouwing refereert aan die van het hoofdgebouw: baksteen, hout, glas, en, indien een kap wordt toegepast, pannen;
- Gevelbehandeling. Aan de zicht-as worden open gevels gerealiseerd; relatief grote glasoppervlakken, die de openheid van de zicht-as ondersteunen.

De bebouwingsmogelijkheden aan de oostzijde van de zicht-as laten de realisering een relatief groot vloeroppervlak toe: de invulling van een carré. Daarbij komt een extra opgave, die betrekking heeft op de relatie tussen de nieuwe bebouwing en het bestaande bijgebouw. Aan de bebouwing van dit bouwvlak worden, behalve de bovenstaande, de volgende beeldkwaliteitseisen gesteld:

- Ensemble. De nieuwe bebouwing vormt een ensemble met de bestaande bebouwing van het bijgebouw, dat wil zeggen: toont architectonische verwantschap met het bestaande bijgebouw - zonder dat daarbij imitatie doel is. Aan de achterzijde worden open gevels gerealiseerd: relatief grote glasoppervlakken, die de openheid van de tuinruimte ondersteunen.
- Creëren van een tuin tussen de nieuwe bebouwing en het bestaande landgoed - zowel aan de voor- als aan de achterzijde. De inrichting van deze tuin wordt afgestemd op de architectuur van de nieuwe bebouwing.
- Geen erfafscheidingen tussen de bebouwing aan de achterzijde en de tuinruimte.

Ten westen van de Donckselaan

De nieuwe bebouwing zal, als gevolg van de aanwezigheid van de bosstrook, vooral zichtbaar zijn vanuit de ruimte van het recreatiegebied. Vanaf de Donckselaan gezien staat de nieuwe bebouwing deels achter de bestaande. Aan de bebouwing van dit bouwvlak worden de volgende beeldkwaliteitseisen gesteld:

- Inpassing: de bebouwing 'voegt' zich in de bebouwing van de Donckselaan:
 1. Gebouwen met kap gedekt;
 2. Goot- en bouwhoogte zijn bescheiden en in overeenstemming met de bebouwing binnen het landgoed: 4 en 8 m;
 3. Nokrichting dwars op de Donckselaan;
 4. Traditionele uitstraling.
- Terughoudendheid: de bebouwing heeft beperkte invloed op het landschapsbeeld vanuit het recreatiegebied:
 1. Zowel kap als gevels in donkere kleuren uitgevoerd;
 2. Geen blinde gevels aan west- en zuidzijde;
 3. Landschappelijke beplanting van de kavel aan de westzijde.

Donckselaan

De Donckselaan, van oorsprong een onbebouwde landweg, heeft zich ontwikkeld tot een asymmetrisch lint met een bijzonder karakter: aan de westzijde een afwisseling van bebouwing uit verschillende perioden, tegen de achtergrond van een open landschap, en tegenover een aaneengesloten groene wand: de boszoom van het landgoed. Het doorzicht bij de bouwvlakken nabij de dijk wordt geborgd door zones, die zodanig zijn bestemd dat openheid bewaard blijft. Door relatief grote tuinen in het plan op te nemen, wordt gestimuleerd dat beplanting in de achtertuinen het beeld van de boszoom vanuit de polder ondersteunt. Dat geldt ook voor het bouwvlak nabij de Blaakwetering.

Aan de bebouwing van de bouwvlakken worden in de gemeentelijke Welstandsnota eisen gesteld die inpassing in de bebouwing van de Donckselaan beogen.

Het gaat daarbij vooral om de situering van hoofd- en bijgebouwen, en om een architectonische uitwerking, die niet historiserend is, maar wel refereert aan de traditionele bouw. De welstandsnota stelt voor de bebouwing aan de Donckselaan:

Met betrekking tot de ligging:

- het dorpse karakter van de lintbebouwing in principe behouden en versterken;
- bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg;
- voorgevelrooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar;
- aan- en bijgebouwen liggen achter de hoofdmassa.

Met betrekking tot de massa:

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- per erf of kavel is er één hoofdmassa;
- hoofdmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter van het lint;
- gebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met een hellende kap
- noklijn staat dwars of loopt parallel aan de weg;
- op- en aanbouwen zijn beperkt in maat en ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Met betrekking tot de architectonische uitwerking:

- architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd;
- detaillering is zorgvuldig en eenvoudig;
- fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen, balkankers en/of siermetselwerk in de gevels;
- gevels hebben een verticale geleiding;
- daken hebben een houten overstek of een gemetselde beëindiging;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwijkingen afgestemd op het hoofdvolume.

Met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik:

- het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en terughoudend;
- gevels zijn in rode baksteen gemetseld of een enkele keer voorzien van een in witte tint gepleisterde stuclaag;
- hellende daken zijn gedekt met rode of donkere keramische pannen;
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.

In het bestemmingsplan wordt door middel van situering van de bouwvlakken en maatmaximalisering deze ambitie van bescheidenheid vastgelegd. De goothoogte van 4 m voor het bouwvlak nabij de Blaakwetering sluit aan op de naastgelegen bebouwing, evenals de goothoogte van 6 m voor de bebouwing nabij de dijk. De bouwvlakken liggen op ongeveer dezelfde afstand tot de weg als de overige bestaande bebouwing aan de Donckselaan.

Door de Blaakwetering in een open omgeving te bestemmen (als gevolg van het amoveren van een agrarisch bouwvlak aan de wetering) worden de doelstellingen van de landgoedbiotoop nadrukkelijk ondersteund.

5.5 Volkstuinencomplex

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties voorziet voorliggend bestemmingsplan in beperkte aanpassingen aan het volkstuinencomplex. Om tegemoet te komen aan de wensen van de volkstuinders is voorzien in de mogelijkheid een beheersgebouw op te richten ter verbetering van de exploitatie, worden de mogelijkheden voor parkeren uitgebreid en zijn de bebouwingsmogelijkheden per volkstuin uitgebreid en vergelijkbaar gemaakt met het complex in Rijsoord. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is voorzien in uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse van het NAM-terrein, welke tevens een logische vervolgfunctie voor de locatie mogelijk maakt. Tenslotte is de specifieke aanduiding voor de naastgelegen stallingsruimte voor caravans op een logische wijze enigszins uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie.

5.6 Conclusie

Zowel op het landgoed als langs de Donckselaan zijn mogelijkheden voor nieuwe functies beschikbaar. Dit is noodzakelijk voor de exploitatie van het landgoed en er ontstaan ook ruimtelijk win-winsituaties. Tevens zijn zoals hierboven aangegeven extra mogelijkheden op de recreatieve gronden behorende bij de Hofstede opgenomen.

Voor opname van deze ontwikkelingen in het bestemmingsplan is een aantal onderzoeken noodzakelijk met betrekking tot milieuaspecten (wegverkeerslawaaï, industrielawaai, luchtkwaliteit, hoogspanningsleiding, bodembescherming (drinkwaterwinning) flora en fauna en economische uitvoerbaarheid). In de hoofdstukken 6 en 8 wordt hier nader op ingegaan. Voor de beperkte voorgestelde aanvullingen van het volkstuinencomplex is in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Sectorale aspecten

6.1 Inleiding

Onderstaand worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de sectorale onderzoeken met conclusies. In elke paragraaf komt achtereenvolgens een korte schets van de beoogde ontwikkeling in relatie tot het betreffende milieuaspect, het relevante toetsingskader (de wettelijke normstelling en het beleid), een verantwoording van het uitgevoerde onderzoek met een samenvatting van de onderzoeksconclusies en een conclusie over de aanvaardbaarheid van het plan gelet op de normstelling en het beleid aan de orde.

Het plan maakt een beperkt aantal woningen en andere ontwikkelingen mogelijk; er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

6.2 Milieuzonering bedrijven

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt in het bestemmingsplan milieuzonering toegepast. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Het is mogelijk dat de daadwerkelijke milieubelasting van een specifiek bedrijf minder bedraagt dan de algemene richtafstanden weergeven. Dit dient te blijken uit de van toepassing zijnde regelgeving voor het bedrijf, dan wel uit specifiek onderzoek.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevindt zich het industrieterrein IJsselmonde-Noordrand. Voor de bedrijven op dit bedrijventerrein moet een richtafstand worden aangehouden ten opzichte van de woningen die met het plan mogelijk worden gemaakt. In dit geval worden de richtafstanden gebaseerd op de aspecten gevaar, geur en stof. Het aspect geluid is in het geval van IJsselmonde-Noordrand namelijk geregeld via het zonebeheersplan.

Op het bedrijventerrein IJsselmonde-Noordrand is ten zuiden van de Ringdijk de vestiging mogelijk van bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2. Ten noorden van de Ringdijk worden bedrijven toegelaten tot maximaal categorie 3.2. Ten opzichte van de geplande woningen aan de Donckselaan, die zijn gelegen ten noorden van de bestaande woonwijk, geldt dat deze bedrijven zijn gelegen op een afstand van circa 350 m ten opzichte van de bedrijven ten zuiden van de Ringdijk. Ten opzichte van de bedrijven ten noorden van de Ringdijk bedraagt deze afstand ten minste circa 500 m. Gelet op de ruime afstand ten opzichte van de bedrijven wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor bedrijven uit categorie 3.2 die maximaal 100 m bedraagt.

Voor de geplande woningen ten zuiden van de bestaande woonwijk aan de Donckselaan geldt dat rekening moet worden gehouden met een inrichting die is gelegen aan de Kievitsweg. Het betreft een waterwinningsbedrijf waar water wordt opgepompt en bereid. Hierbij moet tevens het aspect geluid worden betrokken. Gelet op de afstand ten opzichte van de woningen, die circa 230 m bedraagt, wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 m die van toepassing is op waterwinningsbedrijven waar bereiding van water plaatsvindt zonder gebruik van chloorgas. Voor de overige bedrijven in de directe omgeving (het agrarisch bedrijf, de Hofstede en de al uit bedrijf genomen NAM-locatie) geldt ook dat voldaan wordt aan relevante richtafstanden.

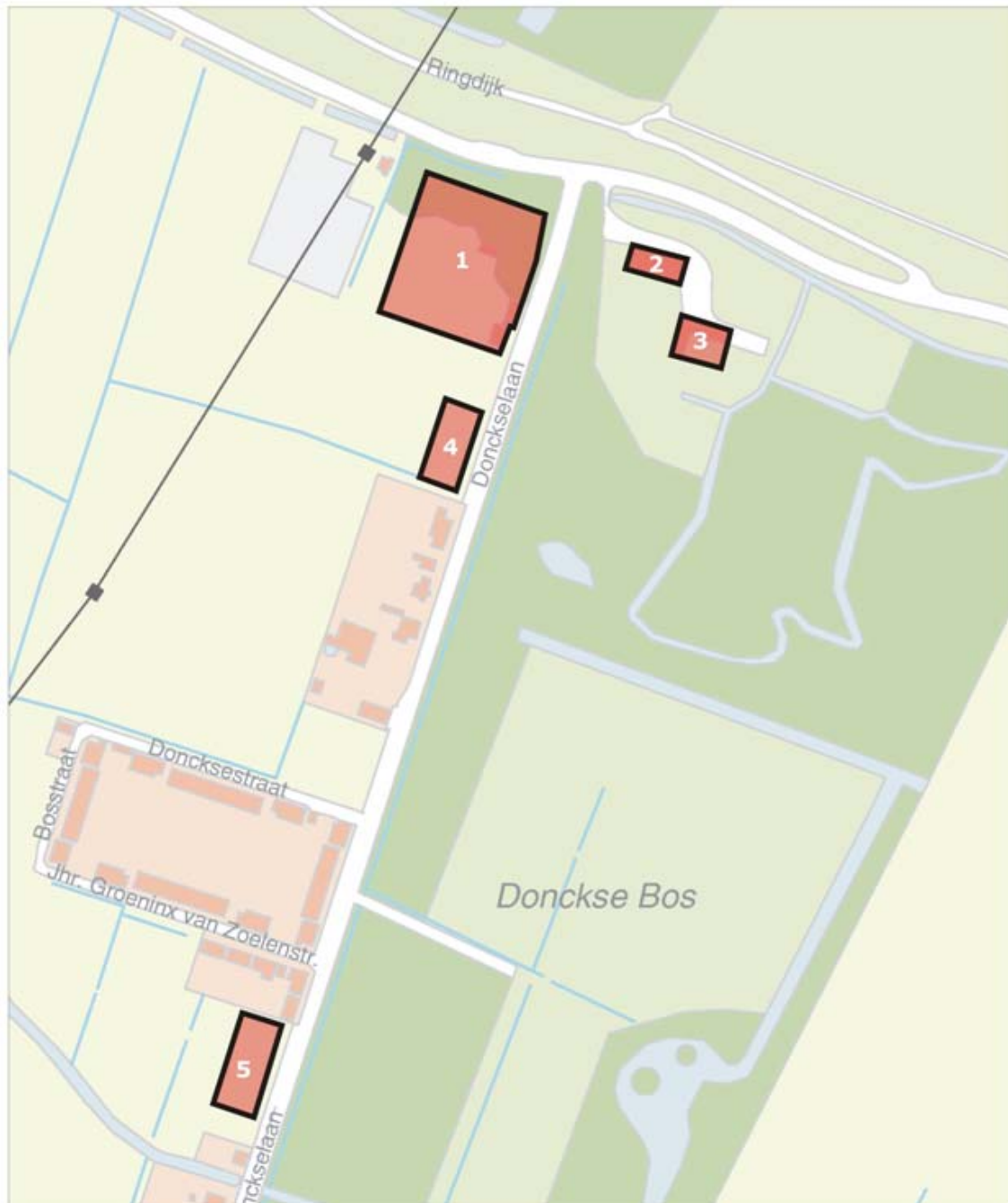
Conclusie

Voor alle woningen in het plangebied geldt dat wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de dichtstbijzijnde bedrijven. Geconcludeerd wordt, dat de omliggende bedrijven niet in bedrijfsvoering worden gehinderd en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.3 Wegverkeerslawaai

Inleiding

De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn deels aan te merken als geluidsgevoelige bestemmingen in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Het betreft hierbij de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe woningen langs de Donckselaan (6 geschakelde woningen + 2 vrijstaande woningen). Een gedeelte van de woningen ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Rotterdamseweg en de Kievitsweg enerzijds (6 woningen geschakelde woningen, locatie 5) en binnen de geluidszone van de Benedenrijweg anderzijds (2 vrijstaande woningen, locatie 4). Langs de Benedenrijweg kan 1 woning worden teruggebouwd als nieuwe situatie (1 vrijstaande woning, locatie 1). Tevens kunnen in de bebouwing behorend bij Huis Ten Donck nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) worden gerealiseerd door interne splitsing van de monumentale bebouwing (4 nieuwe woningen, binnen locatie 2 en/of locatie 3). Onderstaande figuur geeft de ligging van de locaties binnen het plangebied weer.



Figuur 6.1 Ontwikkelingen binnen plangebied

(bron: Notitie Donckse Velden, DCMR milieudienst Rijnmond, nr. 21018365)

Normstelling en beleid

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van gezoneerde wegen, zoals de Rotterdamseweg, Kievitsweg en de Benedenrijweg. Langs deze wegen dient te worden voldaan aan de normen van de Wet geluidhinder (Wgh). Nieuwe woningen langs bestaande gezoneerde wegen dienen in principe ingevolge de Wgh te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ontheffing is eventueel onder voorwaarden mogelijk voor een geluidbelasting tot maximaal 53 dB buiten de bebouwde kom. Deze waarden zijn inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh.



Foto: Benedenrijweg met zicht op Huis Ten Donck

Op grond van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. De Donckselaan zelf is niet gezoneerd aangezien het een 30 km/h-weg betreft. Akoestisch onderzoek is wettelijk verplicht en uitgevoerd voor de geluidshinder als gevolg van verkeer op de genoemde gezoneerde wegen. Voor de Donckselaan is geen akoestisch onderzoek verplicht ingevolge de Wgh. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is echter langs 30 km/h-wegen wel inzicht in de geluidssituatie gewenst zodat ook voor de Donckselaan geluidsberekeningen zijn uitgevoerd.

Voor de beoordeling van de geluidsbelasting langs de 30 km/h-weg wordt gebruikgemaakt van de methode uit de rapportage Cumulatie en Saldobenadering van de Regiegroep Geluid Limburg, die gebaseerd is op de 'methode Miedema'. Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB. Omdat de Wgh niet van toepassing is, wordt bij de berekening van de geluidsbelasting geen correctie ex artikel 110g Wgh toegepast.

Tabel 6.1 L_{den} Miedema (bron Regiegroep geluid Limburg cumulatie en saldo-benadering) L_{den} classificering milieukwaliteit

geluidsklasse	beoordeling
< 50 dB	goed
50 - 55 dB	redelijk
55 - 60 dB	matig
60 - 65 dB	tamelijk slecht
65 - 70 dB	slecht
> 70 dB	zeer slecht

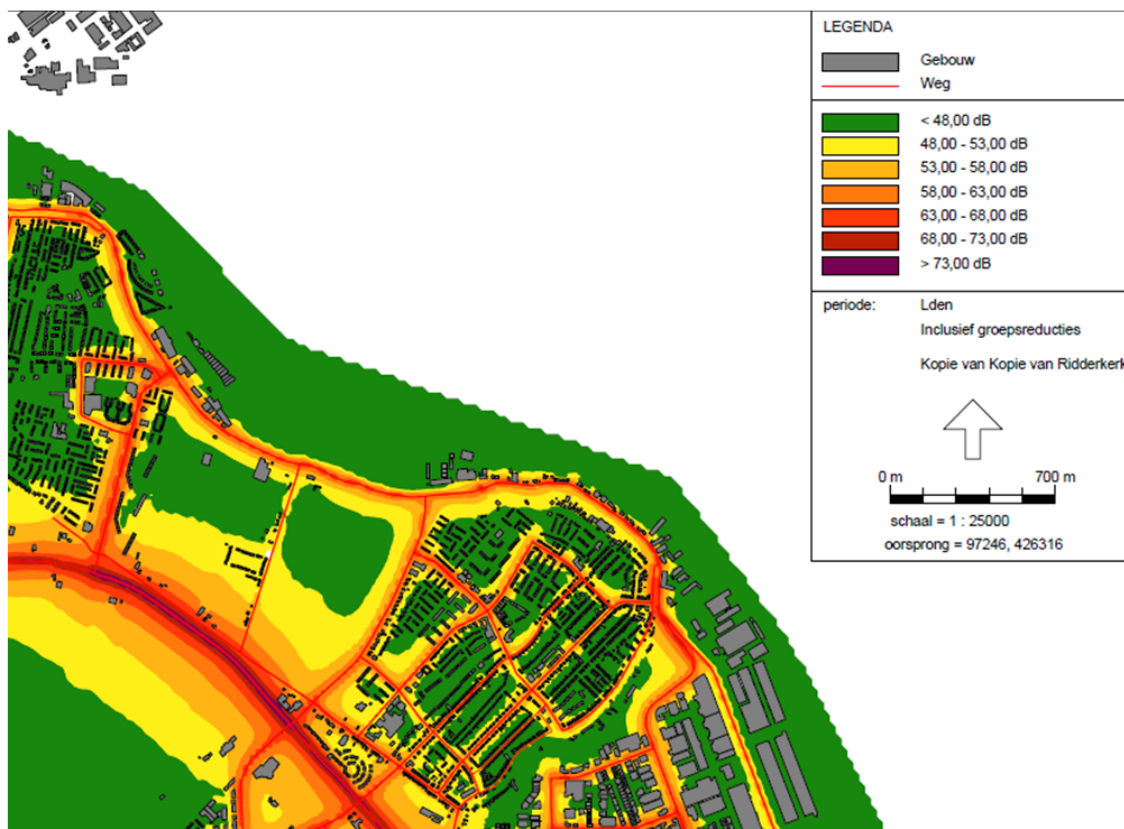
Conform het bouwbesluit dient een binnenwaarde van 33 dB te worden gegarandeerd in de woningen. Langs 30 km/h-wegen zal ook beoordeeld moeten worden of dit binnenniveau haalbaar is.



Foto: Donckselaan

Akoestisch onderzoek en conclusies

Ten behoeve van de nieuwe woningbouwontwikkeling binnen het plangebied is onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige geluidsniveaus als gevolg van verkeer op de gezoneerde wegen (Rotterdamseweg en Benedenrijweg). Hierbij is uitgegaan van de Geluidscontourkaart 2020 van de gemeente Ridderkerk, 'geluidscontouren wegverkeerslawaai ten behoeve van geluidsbeleid en toetsing aan de normen van de wet geluidhinder' (RBOI, 11 maart 2008). Hierbij is uitgegaan van het rapport met Geonoisemodel vervaardigd door DGMR (rapportnummer V.2005.1427.00.R004, 15 juni 2007).



Figuur 6.2 Geluidscontourkaart 2020 (geluidscontouren cumulatief inclusief aftrek 110g Wgh)

Op basis van de Geluidscontourkaart 2020 zullen de 6 geschakelde nieuwe woningen langs de Donckselaan (locatie 5) een geluidsbelasting als gevolg van verkeer op de Rotterdamseweg ondervinden van meer dan 48 dB. Ten gevolge van verkeer op de gezoneerde Kievitsweg en de Benedenrijweg zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet worden overschreden aan de gevels van de 6 geschakelde nieuwe woningen (locatie 5). Hetzelfde geldt voor de geluidsbelasting als gevolg van verkeer op de niet-gezoneerde Donckselaan waardoor sprake is van een 'goed' akoestisch klimaat op basis van het beoordelingskader en sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau langs deze 30 km/h-weg. Dit geldt zowel voor de 6 geschakelde nieuwe woningen (locatie 5) als de 2 nieuwe vrijstaande woningen (locatie 4) langs de Donckselaan.

Langs de Benedenrijweg kan 1 woning worden teruggebouwd als nieuwe situatie (1 vrijstaande woning, locatie 1). Tevens kunnen in de monumentale bebouwing Huis Ten Donck nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden gerealiseerd door interne splitsing van bebouwing (4 nieuwe woningen, locatie 2 en/of locatie 3). Voor deze 5 potentieel mogelijke nieuwe woningen kan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden overschreden als gevolg van verkeer op de Benedenrijweg op basis van de Geluidscontourkaart 2020.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn aanvullende berekeningen met de SRM I-methode uitgevoerd en is de ligging van de 48 dB- en 53 dB-contouren (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) berekend (zie Bijlage 5 en tabel 6.2). Tevens zijn de geluidsbelastingen aan de gevels van de nieuw te ontwikkelen woningen berekend op de uiterste bouwgrens uit de wegassen (zie Bijlage 5 en tabel 6.3).

Tabel 6.2 Ligging geluidscontouren in meters uit weg

weg (maximumsnelheid)	gezoneerd ingevolge Wgh (in meters uit weg)	48 dB-contour	53 dB-contour
Kievitsweg (50 km/h)	ja	9 m	1 m
Benedenrijweg (50 km/h)	ja	57 m	27 m
Rotterdamseweg (80 km/h)	ja	420 m	220 m
Donckselaan (30 km/h)	nee	10 m	3 m

Tabel 6.3 Geluidsbelasting op uiterste bouwgrens

weg (maximumsnelheid)	afstand uit weg	geluidsbelasting in dB
Rotterdamseweg (80 km/h)	235 m	52 dB (zuid kopgevel locatie 5)
Rotterdamseweg (80 km/h)	235 m	49 dB (west/oostgevel locatie 5)
Kievitsweg (50 km/h)	200 m	28 dB (zuid kopgevel locatie 5)
Benedenrijweg (50 km/h)	27 m	53 dB (noordgevel locatie 1)
	40 m	51 dB (noordgevel locatie 2)
	66 m	47 dB (noordgevel locatie 3)
Donckselaan (30 km/h)	12 m	47 dB (oostgevel locatie 4 en 5)

Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de nieuwe woningen in het plangebied ten aanzien van wegverkeerslawaai vanaf de Kievitsweg en Donckselaan (30 km/h) een geluidsbelasting ondervinden van minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de normen en eisen ingevolge de Wgh voor de gezoneerde Kievitsweg en is langs de 30 km/h-weg Donckselaan een aanvaardbaar geluidsniveau aanwezig.

Als gevolg van verkeer op de Rotterdamseweg is dit niet het geval en wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 4 dB overschreden aan de zuidelijke kopgevel van de eerste van de 6 geschakelde nieuwe woningen (maximale geluidsbelasting 52 dB, locatie 5). Aan de voor- en achtergevels van de 5 overige geschakelde woningen bedraagt de maximale geluidsbelasting 49 dB (locatie 5).

Onderzocht is of geluidsbeperkende maatregelen mogelijk zijn. Hierbij kan worden gedacht aan maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. De eerste mogelijkheid zou het beperken van de verkeersomvang, het wijzigen van de snelheid of van de samenstelling van het verkeer kunnen zijn. Het beperken van de verkeersomvang of de samenstelling van het verkeer is niet mogelijk of doelmatig. De Rotterdamseweg is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg met een verkeersfunctie ter ontsluiting van geheel Ridderkerk. Omdat deze functie niet kan worden overgenomen door een andere weg, maar vanuit bereikbaarheidsoogpunt gehandhaafd moet blijven, is het beperken van de verkeersomvang, wijzigen van de samenstelling van het verkeer niet gewenst. Een verlaging van de maximumsnelheid is eveneens niet wenselijk, aangezien de gebiedsontsluitende weg buiten de bebouwde kom gelegen is en een belangrijke ontsluitingsfunctie vervult. Een maximumsnelheid lager dan 80 km/h is voor dergelijke wegen niet wenselijk en stuit op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een ander wegdektype. Het wegdektype van de Rotterdamseweg bestaat uit fijn asfalt. Gezien de ligging van de

ontwikkeling zal het asfalt over een lengte van honderden meters moeten worden vervangen. De kosten van het vervangen van het asfalt door geluidsreducerend asfalt bedragen circa € 160.000,- per 500 m weglengte. Een dergelijke maatregel stuit vanwege de kosten op overwegende bezwaren van financiële aard en is uit oogpunt van kostenefficiëntie ongewenst.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsschermen stuiten op overwegende bezwaren landschappelijke aard en financiële aard. De kosten van een scherm zijn € 450,- tot € 750,- per m² scherm. Dit houdt in dat een geluidsscherm met volledige afscherming (minimaal 1 m hoog en minimaal 500 m lang) ongeveer € 225.000,- tot € 375.000,- kost. Het vergroten van de afstand tussen de weg en de ontwikkeling is niet mogelijk. Het bouwplan is dan niet meer in te passen.

Dit betekent dat ten behoeve van de ontwikkeling van de 6 geschakelde woningen langs het zuidelijk deel van de Donckselaan hogere grenswaarden vastgesteld moeten worden. De volgende hogere waarden dienen te worden vastgesteld als gevolg van wegverkeerslawaai vanaf de Rotterdamseweg:

- 1 woning (locatie 5) 52 dB;
- 5 woningen (locatie 5) 49 dB.

Bij de woningen kan een binnenwaarde van 33 dB (conform Bouwbesluit) in de verblijfsruimten worden gegarandeerd door maatregelen aan de gevel en zal sprake zijn van een geluidsluwe zijde.

Als gevolg van verkeer op de Benedenrijweg wordt eveneens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De overschrijding bedraagt 5 dB (geluidsbelasting van 53 dB) aan de noordelijke gevel van de terug te bouwen woning binnen de locatie 1 bij een minimale bebouwingsafstand van 27 m uit de as van de Benedenrijweg. Door de begrenzing van het bouwvlak is het terugbouwen van de woning dichterbij de wegas dan 27 m niet mogelijk. Voor de 4 binnen de bestaande monumentale gebouwen te realiseren mogelijke nieuwe woningen (locatie 2 en/of locatie 3), bedraagt de maximale geluidsbelasting als gevolg van de Benedenrijweg 51 dB bij realisatie van de 4 woningen binnen locatie 2 (afstand 40 m uit wegas). Worden de 4 woningen gerealiseerd binnen locatie 3 (afstand 66 m uit de wegas) dan zal er geen sprake zijn van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (geluidsbelasting 47 dB). De 2 voorziene nieuwe vrijstaande woningen binnen locatie 4 liggen buiten de 48 dB-geluidscontour van de Benedenrijweg (afstand > 57 m) waardoor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal worden overschreden als gevolg van verkeer op de Benedenrijweg.

Onderzocht is of geluidsbepalende maatregelen mogelijk zijn. Hierbij kan worden gedacht aan maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. De eerste mogelijkheid zou het beperken van de verkeersomvang, het wijzigen van de snelheid of van de samenstelling van het verkeer kunnen zijn. Het beperken van de verkeersomvang of de samenstelling van het verkeer is niet mogelijk of doelmatig. De Benedenrijweg is een gebiedsontsluitingsweg met een verkeersfunctie die de wijken Slikkerveer en Bolnes verbindt. Omdat deze functie niet kan worden overgenomen door een andere weg, maar vanuit bereikbaarheidsoogpunt gehandhaafd moet blijven, is het beperken van de verkeersomvang of het wijzigen van de samenstelling van het verkeer niet gewenst. Een verlaging van de maximumsnelheid is eveneens niet wenselijk, aangezien de gebiedsontsluitende weg een belangrijke ontsluitingsfunctie vervult. Een maximumsnelheid lager dan 50 km/h is voor dergelijke wegen niet wenselijk en stuit op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een ander wegdektype. Het wegdektype van de Benedenrijweg bestaat uit fijn asfalt. Gezien de ligging van de ontwikkeling zal het asfalt over een lengte enkele honderden meters moeten worden vervangen. De kosten van het vervangen van het asfalt door geluidsreducerend asfalt bedragen circa € 140.000,- per 500 m weglengte. Een dergelijke maatregel stuit vanwege de kosten op overwegende bezwaren van financiële aard en is uit kostenefficiëntie-oogpunt ongewenst. Daarnaast wordt toepassing van geluidsreducerend asfalt ter hoogte van kruisingen niet voorgestaan vanuit slijtage door wringend verkeer en onderhoudsoogpunt.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsschermen stuiten op overwegende bezwaren van landschappelijke en financiële aard. De kosten van een scherm zijn € 450,- tot € 750,- per m² scherm. Dit houdt in dat een geluidsscherm met volledige afscherming (minimaal 1 m hoog en minimaal 500 m lang) ongeveer € 225.000,- tot € 375.000,- kost. Het vergroten van de afstand tussen de weg en de ontwikkeling is niet mogelijk. Het bouwplan is dat niet meer in te passen.

Dit betekent dat ten behoeve van de ontwikkeling van de vervangende vrijstaande woning binnen locatie 1 en de mogelijke 4 (door interne splitsing te realiseren) woningen binnen locatie 2, hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaai vastgesteld moeten worden ten aanzien van de Benedenrijweg voor voorziene woningbouw. De volgende hogere waarden dienen te worden vastgesteld als gevolg van wegverkeerslawaai vanaf de Benedenrijweg:

- 1 woning (ter vervanging te amoveren woning op locatie 1) 53 dB¹;
- 4 woningen (te realiseren binnen bestaande bebouwing op locatie 2) 51 dB.

Bij de woningen kan een binnenwaarde van 33 dB (conform bouwbesluit) in de verblijfsruimten worden gegarandeerd en zal sprake zijn van een geluidsluwe zijde.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is een hogere grenswaardeprocedure doorlopen met als doel het door het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk vaststellen van hogere waarden ten aanzien van de Rotterdamseweg en de Benedenrijweg.

6.4 Industrielawaai

Normstelling en beleid

Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (Wgh). Dergelijke bedrijven worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. In dat kader is in het verleden voor enkele industrieterreinen in de omgeving van het plangebied een geluidszone vastgesteld. Tot de geluidszone behoort het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de buitengrens van de zone, zoals in de wet is vastgelegd. Buiten een geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Grenswaarden voor nieuwe gevoelige functies

Binnen de geluidszone zijn woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting op de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Voor nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals woningen, geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Voor nieuwe woningen die binnen de geluidszone liggen, is in het algemeen de vaststelling van een hogere waarde tot 55 dB(A) mogelijk en in enkele gevallen zelfs tot 60 dB(A) (uiterste grenswaarde). Op grond van de Wgh kan het college van burgemeester en wethouders de betreffende hogere grenswaarden vaststellen indien blijkt dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Sanering

Omdat zich binnen de geluidszone van industrieterrein IJsselmonde-Noordrand woningen bevinden met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A), heeft er in het verleden een saneringsoperatie² voor dit industrieterrein plaatsgevonden. Doel hiervan was om de geluidsbelasting bij deze woningen terug te dringen, bij voorkeur tot 55 dB(A). Hierdoor kan op termijn de geluidszone worden aangepast. Als resultaat van deze saneringsoperatie zijn voor verschillende woningen zogenoemde MTG-waarden (Maximaal Toegestane Geluidbelasting) vastgelegd. De MTG's zijn opgenomen in het uiteindelijke besluit van de minister van VROM.

Onderzoek

Een deel van het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone die behoort bij industrieterrein IJsselmonde-Noordrand. In dat deel worden enkele woningen mogelijk gemaakt die zijn gelegen langs de Donckselaan. Tevens wordt een bestaande bedrijfswoning aan de Benedenrijweg 461a verplaatst naar het naastgelegen perceel. Verder worden op twee locaties nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt ter plaatse van bestaande bebouwing.

Bij de beoordeling van geluidsbelasting ter plaatse van de beoogde woningen en wooneenheden spelen twee zaken mee. Ten eerste is van belang dat op een deel van het industrieterrein IJsselmonde-Noordrand transformatie naar woningbouw heeft plaatsgevonden. Dit betreft de zogenaamde van Dam tot Schram-locatie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een zonebeheersplan opgesteld waarmee door middel van zonebewakingspunten de geluidsbelasting van bedrijven op het aangrenzende deel van het industrieterrein wordt beheerd. Deze zonebewakingspunten zijn tevens van belang voor de beoordeling van de geluidssituatie in het voorliggende plan aangezien deze bewakingspunten maatgevend zijn voor de bedrijven die tevens zijn gelegen in de omgeving van plangebied.

Voor de beoordeling van de geluidssituatie is ten tweede de totale geluidsbelasting van de bedrijven op industrieterrein IJsselmonde-Noordrand van belang. Deze totale geluidsbelasting is opgenomen in het zonemodel voor de geluidszone IJsselmonde-Noordrand.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door DCMR Milieudienst Rijnmond een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de geluidsbelasting vanwege industrielawaai is berekend voor een vijftal locaties (zie figuur 6.1, paragraaf 6.3). Voor locaties 1 en 4 geldt dat de berekeningen zijn uitgevoerd op de grens van het bouwvlak. Voor de locaties 2 en 3, waar nieuwe wooneenheden mogelijk worden gemaakt, zijn berekeningen uitgevoerd voor de gevels.

Uit het onderzoek volgt dat locatie 5 is gelegen buiten de geluidszone. De resultaten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

locatie	omschrijving	maximale etmaalwaarde
1	te verplaatsen bedrijfswoning	54 dB(A)
2	Huis ten Donck	55 dB(A)
3	bijgebouw Huys ten Donck	55 dB(A)
4	woningbouw Donckselaan	52 dB(A)
5	woningbouw Donckselaan ten zuiden van woonbuurtje	ligt buiten geluidszone

De maximale etmaalwaarde ter hoogte van bestaande en nieuwe bebouwing overschrijdt de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A). De maximale waarde van 55 dB(A) wordt echter niet overschreden. Voor locatie 3 geldt wel dat op enkele punten een etmaalwaarde van 56 dB(A) is berekend, maar op die punten worden geen nieuwe woningen of wooneenheden mogelijk gemaakt. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zijn tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan hogere waarden voor industrielawaai vastgesteld. In het hogere waardenbesluit is aandacht besteed aan de mogelijkheid tot het treffen van maatregelen.

Conclusie

Een deel van het plangebied is gelegen in de geluidszone van industrieterrein IJsselmonde-Noordrand. Uit akoestisch onderzoek volgt dat ter plaatse van de beoogde woningen en nieuwe wooneenheden sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai. De maximale waarde van 55 dB(A) wordt echter niet overschreden. Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, is tegelijkertijd met het de vaststelling van het bestemmingsplan hogere waarden vastgesteld. Na vaststelling van hogere waarden wordt voldaan aan de Wgh, onderdeel industrielawaai. De Wgh staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

6.5 Scheepvaartlawaai

Normstelling en beleid

Er is geen wettelijk toetsingskader voorhanden voor scheepvaartlawaai. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk om bij nieuwe geluidsgevoelige functies de geluidsbelasting als gevolg van scheepvaartlawaai in beeld te brengen indien voor deze functies vanwege ander geluidsbronnen hogere waarden dienen te worden vastgesteld.

Onderzoek en conclusie

Ten behoeve van woningbouwontwikkeling in de omgeving van het plangebied is in het verleden onderzoek uitgevoerd naar de heersende geluidsniveaus langs de oever van de Nieuwe Maas.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat langs de zuidoever van de Nieuwe Maas equivalente geluidsniveaus (L_{95} -niveau) optreden van 44, 46 en 43 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode als gevolg van de scheepvaart. Dit is een aanvaardbaar geluidsniveau. Het onderzoek naar scheepvaartlawaai ging uit van woningen met een buitendijkse ligging. Aangezien het onderhavige plangebied met nieuwe woningen binnendijks is gelegen en wordt afgeschermd door het dijklichaam, zal het geluidsniveau als gevolg van scheepvaart lager zijn dan de berekende waarden in het gebruikte onderzoek. Dergelijk lage geluidsbelastingen als gevolg van scheepvaartlawaai worden acceptabel geacht in relatie tot de veel hogere geluidsbelasting als gevolg van verkeer en industrie. Het aspect scheepvaartlawaai vormt voor dit plan dan ook geen belemmering.

6.6 Cumulatie geluid

Bij het toetsen van de geluidsbelasting aan de grenswaarden werden geluidsbronnen van verschillende oorsprong voorheen afzonderlijk beoordeeld, volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. In werkelijkheid wordt natuurlijk van de gezamenlijke geluidsbronnen meer hinder ervaren dan van elk van de afzonderlijke bronnen. Indien na toetsing van de afzonderlijke geluidsbronnen blijkt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden, moet bij een afweging voor het afgeven van een hogere waarde rekening worden gehouden met het gecumuleerde geluidsniveau. Het begrip cumulatie wordt al langer gebruikt bij milieueffectrapportages. Uit onderzoek blijkt dat de relatie tussen geluidsbelasting en hinder (dosis-effect-relatie) per geluidsbron verschilt. Bij een gelijke geluidsbelasting wordt industrielawaai als hinderlijker ervaren dan wegverkeer.

De gecumuleerde geluidsbelasting is berekend volgens het Reken- en meetvoorschrift Wet geluidhinder (de zogenaamde methode Miedema). Hierbij worden bij de L_{den} -waarden van elke geluidsbron equivalente wegverkeerslawaainiveaus berekend. Deze worden energetisch gesommeerd tot een cumulatief L_{den} -niveau.

Voor de beoordeling van de gecumuleerde geluidsbelasting kan gebruik worden gemaakt van de methode uit de rapportage Cumulatie en Saldobenadering van de Regiegroep Geluid Limburg, die gebaseerd is op de 'methode Miedema' met MKM waarde. Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB. Omdat de Wgh niet van toepassing is, wordt bij de berekening van de geluidsbelasting geen correctie ex artikel 110g Wgh toegepast.

Tabel 6.4 L_{den} Miedema (bron: Regiegroep geluid Limburg cumulatie en saldo-benadering) L_{den} classificering milieukwaliteit

geluidsklasse	beoordeling
< 50 dB	goed
50 - 55 dB	redelijk
55 - 60 dB	matig
60 - 65 dB	tamelijk slecht
65 - 70 dB	slecht
> 70 dB	zeer slecht

Binnen het plangebied is sprake van het afgeven van hogere waarden ten behoeve van de ontwikkeling van een aantal nieuwe woningen. Op de locaties nabij de Benedenrijweg (locatie 1, 2 en 3) wordt geluidshinder ondervonden van zowel wegverkeer als industrie. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening hebben cumulatieberekeningen

plaatsgevonden met de cumulatiemethode. De cumulatieberekeningen zijn uitgevoerd voor de terug te bouwen woning binnen locatie 1 en voor de 4 mogelijk door interne splitsing te realiseren nieuwe woningen in de monumentale gebouwen binnen locatie 2 en/of locatie 3. Bij de cumulatieberekeningen wordt voor wegverkeerslawaai geen rekening gehouden met de aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh.

De maximale geluidsbelastingen per bron per locatie³

locatie	wegverkeerslawaai	industrielawaai ⁴
locatie 1 (1 vervangende woning)	58 dB ⁵	54 dB(A)
locatie 2 (mogelijk 1-4 woningen)	56 dB	55 dB(A)
locatie 3 (mogelijk 1-4 woningen)	52 dB	55 dB(A)

Uit de berekeningen komt naar voren dat de maximale gecumuleerde geluidsbelasting in L_{den} -waarde 60 dB bedraagt voor locatie 1, 59 dB voor locatie 2 en 57 dB voor locatie 3. Dit betreft een worstcasesituatie, namelijk de maximale geluidsbelasting vanwege wegverkeer gecumuleerd met de maximale geluidsbelasting vanwege industrie per locatie.

Uitgaande van het beoordelingskader wordt de gecumuleerde akoestische situatie op de meest belaste gevels als 'matig' beoordeeld. Dit betreft niet alleen de gevels aan de Benedenrijweg (wegverkeerslawaai), maar ook de oost- en westgevels van de geprojecteerde woningen (vanwege industrielawaai). Door een sterke geluidswering van de gevels en een gunstige interne indeling van de verblijfsruimten kan de vereiste binnenwaarde van 33 dB (conform bouwbesluit) worden gegarandeerd. Aan de achterzijde van de woningen (zuidzijde en bezonningskant) bevindt zich een geluidsluwe gevel en bestaat de mogelijkheid voor een geluidsluwe buitenruimte. Vanuit bovenstaande overwegingen wordt de gecumuleerde geluidssituatie van 57 tot 60 dB bij de ontwikkeling van nieuwe woningen aanvaardbaar geacht.

6.7 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk 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 onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 6.5 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) 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 Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Besluit Niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Onderzoek

Het voorliggende plan maakt op enkele locaties ontwikkelingen mogelijk waarvan een verkeersaantrekkende werking uitgaan. Deze extra verkeersbewegingen, zijn gezamenlijk echter van een zodanige omvang dat de gezamenlijke bijdrage aan de luchtkwaliteit verwaarloosbaar zal zijn. Met behulp van de NIBM-tool van Infomil kan worden bepaald dat onderzoek naar de bijdrage aan de luchtkwaliteit pas nodig is wanneer er sprake is van een aantal extra verkeersbewegingen van meer dan 800 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Bij aantallen minder dan 800 kan met zekerheid worden gesteld dat de bijdrage aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit minder dan 3% bedraagt.

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

Wel wordt behulp van de saneringstool (www.saneringstool.nl) inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De Rotterdamseweg vormt gezien het aantal verkeersbewegingen een maatgevende weg voor luchtkwaliteit. De concentraties NO₂ en PM₁₀ direct langs deze weg bedragen in 2011 maximaal 29,7 en 25,7 µg/m³.

Conclusie

De concentraties van luchtverontreinigende stoffen langs de Rotterdamseweg voldoen aan de grenswaarden uit de Wlk. Aangezien direct langs de weg wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk, zal dit ook in de rest van het plangebied het geval zijn. Concentraties van luchtverontreinigende stoffen nemen namelijk af naarmate de afstand tot de weg groter wordt. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

6.8 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

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 (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. 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.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna Bevi) in werking getreden. Met het Besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven 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 objecten⁶. 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 (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze Circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de Circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de 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 deze waarde als een richtwaarde.

Op basis van de Circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht⁷. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als 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.

Begin 2010 zal het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) worden vastgesteld. In dat Besluit en het bijbehorende basisnet worden zones ten opzichte van de rand van de weg opgenomen (KOV-zone) waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Daarnaast worden in de omgeving van deze transportroutes beperkingen opgelegd in verband met de mogelijke effecten van een optredende plasbrand. De huidige risiconormering ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen volgt uit de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied is één Bevi-inrichting gelegen. Het betreft het lpg-tankstation bestemmingsplan Bolnes dat is gelegen aan de Benedenrijweg 184, ten noordwesten van het plangebied. Het tankstation heeft een vergunde jaardoorzet van 1.000 m³ lpg. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze inrichting zodat er geen sprake is van invloed van externe veiligheidsrisico's.

Ten noorden van het plangebied, aan de Benedenrijweg 158, bevindt zich Verhoevens Emballagefabriek. Dit is een risicovolle inrichting vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen. Er geldt geen PR 10^{-6} -contour. In de directe omgeving van de inrichting worden met het plan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De afstand tot de beoogde woningen die het meest nabij gelegen zijn, bedraagt 300 m. Er zal geen sprake zijn van een verhoging van het GR.

Binnen de inrichting van Schiepo BV, gelegen aan de Ringdijk 486, is een bovengrondse propaantank aanwezig. Vanwege de bovengrondse ligging geldt voor deze tank een PR 10^{-6} -contour van 40 m. De hoeveelheid opgeslagen propaan is onbekend. In de omgeving van de inrichting worden geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De afstand

tot Huys ten Donck, waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, bedraagt circa 400 m. Het invloedsgebied van de propaantank reikt niet tot deze locatie. Overige ontwikkeling worden mogelijk gemaakt op grotere afstand van de inrichting, externe veiligheid speelt derhalve geen rol.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

De afstand tot de A15 bedraagt circa 1.300 m zodat er geen sprake is van risicocontouren of effectenafstanden die reiken tot in het plangebied. Er vindt tevens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de nabijgelegen Rotterdamseweg. Uit een recent advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond volgt dat voor de Rotterdamseweg rekening moet worden gehouden met een PR 10^{-6} -contour die net buiten de weg is gelegen. De beoogde woningen langs de Donckselaan zijn gelegen op een afstand van circa 250 m van de Rotterdamseweg zodat er geen sprake is van invloed op de hoogte van het GR.

Buisleidingen

Parallel aan de watergang die is gelegen ten westen van de Randweg is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Deze leiding met kenmerk A-518-KR-049 heeft een druk van 66 bar een diameter van 30 inch. Vooruitlopend op het besluit Buisleidingen, wordt in dit plan rekening gehouden met het PR en het GR rond de hogedruk aardgasleiding, Voor de hogedruk aardgasleiding in het plangebied geldt een PR 10^{-6} -contour van 0 m en een inventarisatieafstand voor het GR van 380 m. Binnen deze afstand vindt geen ontwikkeling plaats van (beperkt) kwetsbare objecten. De afstand tot de beoogde woningen aan de Donckselaan bedraagt circa 500 m.

In de omgeving van de leiding zal sprake zijn van een toename van het aantal aanwezige personen binnen de inventarisatieafstand. Het perceel aangrenzend aan buitenplaats Huys ten Donck zal namelijk worden ontwikkeld tot natuurgebied dat tevens zal worden gebruikt voor extensieve recreatie. Het aantal aanwezige personen zal niet van invloed zijn op de hoogte van het GR, mede gezien het feit dat de aanwezige personen slechts gedurende een korte tijd in het gebied verblijven. Daarbij komt dat er verbindingen worden gemaakt met de bestaande woonwijk ten oosten van de randweg zodat voor een deel van de aanwezige personen in het recreatiegebied slechts sprake zal zijn van een verplaatsing binnen het invloedsgebied van de leiding.

De afstand tot Huys ten Donck bedraagt circa 370 m zodat een eventuele toename van het aantal aanwezige personen op deze locatie, gezien de afstand tot de leiding, eveneens niet van invloed zal zijn op de hoogte van het GR. Een groepsrisicoberekening en een verantwoording van het GR zijn daarom achterwege gelaten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt de risicobronnen in het plangebied en omgeving geen beperking opleveren voor de uitvoering van het plan. Het plan voldoet aan de normstelling en het beleid ten aanzien van externe veiligheid.

6.9 Kabels en leidingen

Normstelling en beleid

De staatssecretaris heeft in een advies met betrekking tot bovengrondse hoogspanningslijnen (brief d.d. 4 oktober 2005) indicatieve zones aangegeven. De staatssecretaris adviseert om ingeval van ontwikkeling van gevoelige functies binnen deze zones (functies waar kinderen van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven, zoals wonen, scholen en kinderopvangvoorzieningen), onderzoek te doen naar de magneetveldsterkte. Nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla (de specifieke magneetveldzone) moeten zoveel mogelijk worden vermeden.

Onderzoek

In het plangebied, ten westen van de Donckselaan, ligt het tracé van de 150 kV bovengrondse hoogspanningsleiding Waalhaven-Krimpen a/d IJssel. Voor deze hoogspanningslijn geldt een indicatieve zone van 80 m aan weerszijden van de leiding. Tevens geldt voor deze hoogspanningslijn een zakelijk rechtstrook met een breedte van 27,5 m aan weerszijden van de leiding (gerekend vanuit de hartlijn).

Door KEMA is een onderzoek⁸ uitgevoerd naar de specifieke magneetveldzone ter hoogte van het plangebied. Deze specifieke zone betreft het gebied waar de jaargemiddelde magneetveldsterkte hoger is dan 0,4 microTesla of in de toekomst kan worden. In onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten weergegeven voor de spanvelden tussen de masten 36, 37, 38 en 39, die (gedeeltelijk) zijn gelegen in het plangebied. De masten met nummer 37 (zuidelijk), 38 en 39 (noordelijk) bevinden zich in het plangebied. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van de handreiking van het RIVM. Het resultaat van de berekeningen is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 6.6 Specifieke magneetveldzones 150 kV hoogspanningslijn Waalhaven-Krimpen

specifieke magneetveldzones voor de spanvelden 36-39	
spanveld tussen de masten	specifieke zone (m) ¹⁾
36-37	75
37-38	75
38-39	85

1) Afgerond op 5 m conform richtlijn RIVM.

Het plan maakt geen nieuwe woningbouw mogelijk binnen de indicatieve zone van 80 m aan weerszijden van de leiding. De kortste afstand tussen de beoogde woningen aan de Donckselaan en het hart van de hoogspanningslijn bedraagt circa 120 m. Binnen de specifieke magneetveldzone zijn wel bestaande woningen gelegen. Het hierboven beschreven beleid ten aanzien van hoogspanningslijnen is echter niet van toepassing op bestaande situaties. Verder is in de huidige situatie ten zuiden van de Benedenrijweg een bestaande (agrarische) bedrijfswoning direct onder de leiding gelegen. Deze woning en het naastgelegen bedrijf zullen worden gesaneerd waarbij ten oosten van de te sanering bedrijfswoning een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. De beoogde woning is mogelijk gelegen binnen de magneetveldzone. Aangezien de afstand tot de hoogspanningslijn voor de beoogde woning groter is dan voor de te saneren woning, is er sprake van een lichte verbetering van de situatie.

In het plangebied is tevens een ondergrondse hoogspanningsverbinding aanwezig. dit betreft de 150 kV-verbinding Krimpen a/d IJssel -Rotterdam/Zuidwijk. Voor deze leiding geldt een zakelijke rechtstrook van 7 m (3,5 m aan weerszijden van de leiding). De leiding is inclusief de zakelijke rechtstrook opgenomen op de verbeelding. Voor ondergrondse hoogspanningsverbindingen gelden geen indicatieve zones omdat er buiten de zakelijke rechtstrook over het algemeen geen kans is op een blootstelling aan meer dan 0,4 microtesla. Het advies van de minister met betrekking tot bovengrondse hoogspanningsverbindingen is ook niet van toepassing op ondergrondse verbindingen.

Conclusie

Het plan maakt geen ontwikkeling van gevoelige bestemmingen mogelijk binnen de specifieke magneetveldzone van de 150 kV hoogspanningsverbinding Waalhaven-Krimpen a/d IJssel. Het aspect hoogspanningslijnen staat de uitvoering van het plan niet in de weg. De bescherming van bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsverbindingen en de hogedrukaardgasleiding is juridisch vastgelegd in de bij dit plan behorende regels. Er is verder geen invloed van deze leidingen op de voorgenomen ontwikkelingen. In het plangebied en omgeving zijn geen overige planologisch relevante leidingen gelegen.

6.10 Bodemkwaliteit

Er zijn geen verdachte locaties in het plangebied bekend. Het huidige gebruik van de ontwikkelingslocaties geeft ook geen aanleiding tot het uitvoeren van onderzoek op dit moment. Verkennend bodemonderzoek wordt bij voorkeur niet lang voor uitvoering van plannen uitgevoerd en wordt daarom gekoppeld aan de (bouw)planontwikkeling.

6.11 Water

Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het binnendijkse gedeelte van het plangebied en de waterkering liggen in het beheergebied van waterschap Hollandse Delta, het buitendijkse gebied valt onder het beheer van Rijkswaterstaat. De rioleringsstaak binnen het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente Ridderkerk. In het kader van de watertoets is deze waterparagraaf overlegd met het waterschap Hollandse Delta, waarna de opmerkingen zijn verwerkt. Vervolgens is voorliggende waterparagraaf aangepast naar aanleiding van de overlegreacties van het waterschap Hollandse Delta en de VROM-Inspectie.

Beleid

Nationaal beleid

Het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, 2008) is een actualisatie van het oorspronkelijke NBW uit 2003. Het betreft een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. In de actualisatie uit 2008 is meer nadruk gelegd op klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave, ontwikkelingen in de woningbouw en infrastructuur en de implementatie van de Kaderrichtlijn Water.

Voor het buitendijkse gebied is de 'nieuwe' Beleidslijn Grote rivieren van toepassing, hierin is meer ruimte voor ontwikkelingen in het riviergebied in vergelijking met de 'oude' Beleidslijn Ruimte voor de rivier. Uiteraard staat ook in de nieuwe beleidslijn de veiligheid voorop, belangen worden echter integraal afgewogen, restricties ten aanzien van ontwikkelingen gelden daardoor alleen voor gebieden die van belang zijn voor waarborging van de veiligheid. Middels de beleidslijn wordt daardoor ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven zodat mogelijkheden ontstaan om de ruimtelijke en economische kwaliteit van het riviereengebied te verbeteren. Voor het buitendijkse plangebied geldt dat de rivier een stroomvoerend regime heeft, terwijl de buitendijkse gronden een bergend regime hebben. In deze beleidslijn is geregeld dat handelingen die het stroomvoerende dan wel bergende regime beïnvloeden in principe niet zijn toegestaan. Onder bepaalde voorwaarden kunnen handelingen toegestaan worden. Een vergunning op basis van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken is noodzakelijk.

Per 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Alle buitendijkse activiteiten dienen te worden getoetst aan deze wet en het bijbehorende Waterbesluit en de Waterregeling.

Provinciaal beleid

In het Ontwerpbeleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming).

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) 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. Het Beleidsplan Waterkeringen, Kijk op dijk en duin (2006) omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen.

In het beleidsplan staat beschreven welke aspecten met betrekking tot waterkeringen in bestemmingsplannen een nadere verankering moeten krijgen. Hierbij is het uitgangspunt dat de kern- en beschermingszone (zoals opgenomen in de legger) opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan en op de verbeelding moeten worden aangegeven. Op grond van de Keur kunnen in het vergunningentraject nadere regels vastgesteld worden, daarbij zullen de beleidskaders van dit beleidsplan als uitgangspunt dienen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ridderkerk en waterschap Hollandse Delta hebben een samenwerkingsverband 'Stedelijk Water' (in 2004 omgedoopt tot Waterplan Ridderkerk), daarin wordt onder andere onderzocht op welke wijze het watersysteem van Ridderkerk duurzamer gemaakt kan worden. In het Afkoppelplan van de gemeente dat in overleg met de waterbeheerder is opgesteld, wordt bekeken welke verharde oppervlakken in het bestaande stedelijke gebied kunnen worden afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Daarbij zal de landelijk vastgestelde beslisboom voor het afkoppelen, zoals gehanteerd door het waterschap Hollandse Delta, als uitgangspunt gebruikt worden.

Huidige situatie

Het plangebied ligt tussen de stedelijke gebieden van Bolnes en Ridderkerk en beslaat zowel binnendijks als buitendijks gebied, gescheiden door een waterkering. De Ringdijk wordt aangemerkt als primaire waterkering, deze heeft een van overschrijdingsnorm 1:4.000.

Binnen het plangebied ligt een primaire waterkering (de Ringdijk). De in de Keur en legger aangegeven beschermingszone voor de primaire waterkering geven een beperking voor de mogelijke toekomstige ontwikkelingen en zijn daarom zowel op de verbeelding als in de regels afzonderlijk aangegeven en benoemd. De primaire waterkering moet volgens het beleidsplan een waterstand met een voorkomingkans van eenmaal per 10.000 jaar kunnen weerstaan.

Binnendijks gebied

Het binnendijkse deel bestaat uit grasland, akkerland, bos, volkstuinten en een kleine hoeveelheid bebouwing. De belangrijkste functie van het binnendijkse plangebied is het agrarisch gebruik. De maaiveldhoogte bedraagt circa NAP -1,5 m, waarbij de dijk duidelijk hoger ligt (circa NAP +4,3 m). De bodem bestaat uit lichte klei. Volgens de Bodemkaart van Nederland is in het westelijke deel van het plangebied sprake van grondwatertrap V, terwijl in het oostelijke deel van het plangebied sprake is van grondwatertrap VI (zie tabel 6.7).

Tabel 6.7 Grondwatertrappen met bijbehorende grondwaterstanden

grondwatertrap	gemiddeld hoogste grondwaterstand	gemiddeld laagste grondwaterstand
V	< 0,4 m onder maaiveld	> 1,2 m onder maaiveld
VI	0,4 m tot 0,8 m onder maaiveld	> 1,2 m onder maaiveld

Dwars door het plangebied loopt van noordwest naar zuidoost de Blaakwetering. Waterstaatkundig maakt het binnendijkse plangebied deel uit van het bemalingsgebied Oud- en Nieuw Reijerwaard. Het landgoed ten noorden van de Blaakwetering, alsmede het gedeelte langs de dijk, ligt in peilvak 27E en heeft een zomerpeil van NAP -1,7 m en een winterpeil van NAP -1,9 m. Het plangebied ten zuiden van de Blaakwetering ligt in peilvak 27A met een zomerpeil van NAP -2,2 m en een winterpeil van NAP -2,4 m.

De Blaakwetering en de watergangen die het plangebied ten zuiden van de Benedenrijweg begrenzen, worden aangemerkt als hoofdwatergangen. Verder lopen er van noord naar zuid verschillende watergangen door het plangebied. Langs de oostelijke plangrens zijn recent agrarische gronden heringericht, waarbij in ruime mate waterberging is gerealiseerd. Het betreft een verbrede watergang, een nieuwe watergang, 4 nieuwe waterpartijen en droge waterberging.

Het afvalwater wordt vanuit het plangebied afgevoerd via een drukriool, schoon hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Buitendijks gebied

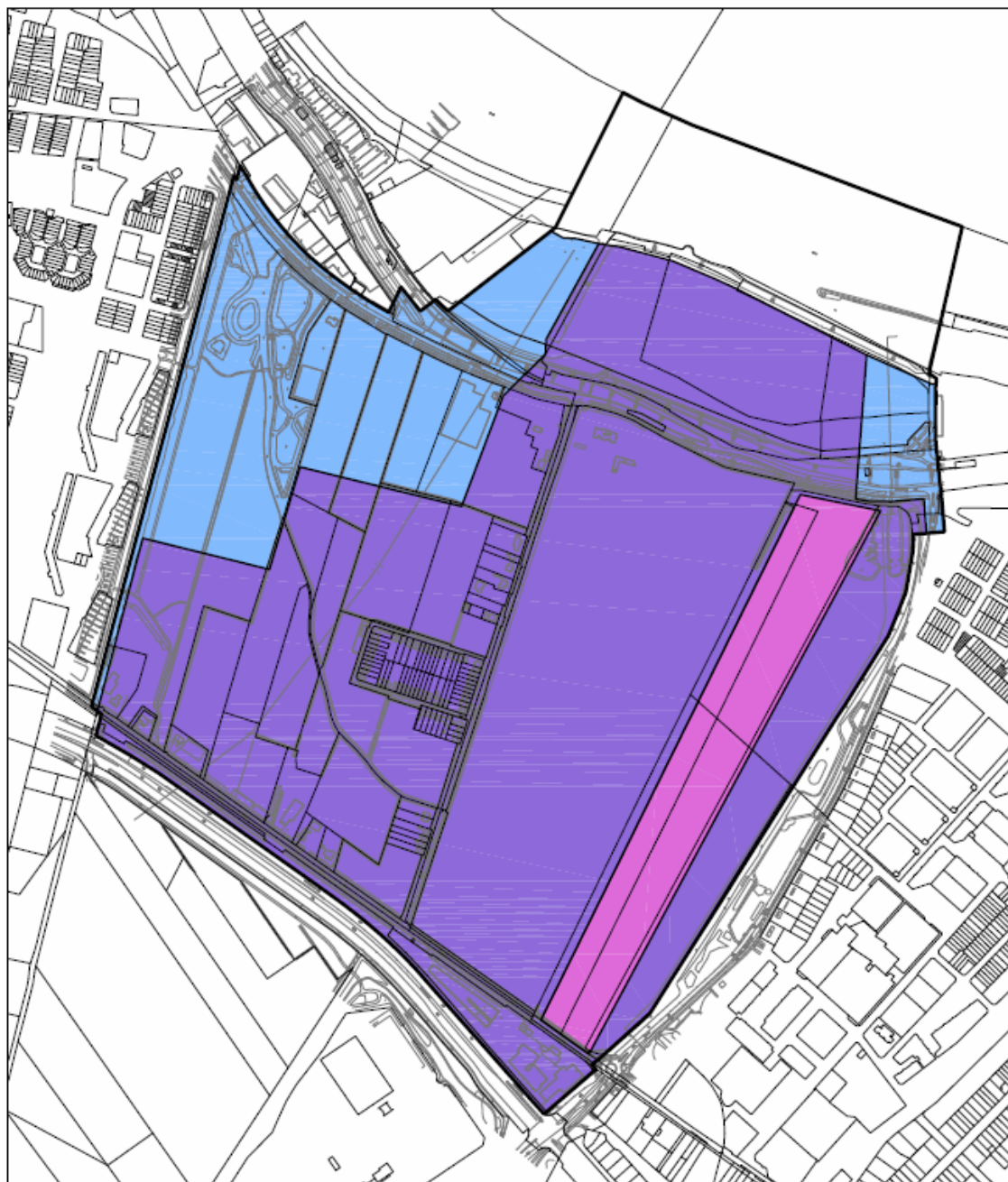
Het buitendijkse deel van het plangebied ligt aan de Nieuwe Maas en bestaat uit grienden, bos en grasland. Hier varieert de maaiveldhoogte van circa NAP 0 m in het westen tot NAP +0,5 m in het oosten van het buitendijkse plangebied. De bodem bestaat uit klei en de grondwaterstanden hangen sterk samen met het verloop van het waterpeil in de Nieuwe Maas. Overtollig regenwater watert vrij af op de rivier.

De Nieuwe Maas maakt deel uit van het benedenrivierengebied, dat onder invloed staat van zowel de rivierafvoer als de getijdenwerking van de zee. De waterkwaliteit van de Nieuwe Maas is matig, dit wordt met name veroorzaakt door zowel diffuse- als bronverontreinigingen vanuit het bovenstroomse gebied. Het gemiddelde hoogwater in de Nieuwe Maas bedraagt NAP +1 m, terwijl het gemiddelde laagwater ligt op NAP +0 m. Het gemiddeld hoogste waterpeil (maatgevend hoogwater) is circa NAP +3,3 m. Voor de Nieuwe Maas in de omgeving van het plangebied bestaan geen plannen voor rivierverruiming. Langs de Nieuwe Maas geldt een vrijwaringszone van 20 m. In deze zone is het in principe verboden bouwen, opgaande begroeiing en dergelijke, die het functioneren van de vaarweg in gevaar brengen te hebben, planten of realiseren.

Waterwinning

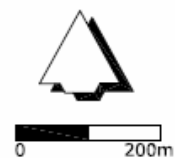
Langs de oostelijke grens van het bosgebied ligt een waterwingebied. Rondom het waterwingebied ligt een grondwaterbeschermingsgebied en daaromheen ligt een boringsvrije zone. De boringsvrije zone beslaat alleen het noordwesten van het plangebied.

Dit betekent dat het hele binnendijkse gedeelte van het plangebied te maken heeft met specifieke eisen bij (bouw)activiteiten. Deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening Zuid Holland. Het waterwingebied is de meest kwetsbare zone, in deze zone is het beschermingsregime dan ook het strengst. Hier dient elk risico van verontreiniging te worden voorkomen; in deze gebieden zijn dan ook in principe alleen activiteiten toegestaan in het kader van de grondwaterwinning zelf. Het grondwaterbeschermingsgebied is de zone rondom het waterwingebied, dit is een bufferzone die is ingesteld om het grondwater in het waterwingebied te beschermen. Voor deze zone zijn er minder verboden dan in het waterwingebied. In de boringsvrije zone zijn alleen het hebben van boorputten en het graven dieper dan 2,5 m nog verboden. Indien men toch activiteiten in deze gebieden wil uitvoeren, dient een vergunning aangevraagd te worden. Het 'stand still-principe' is hier leidend, ontwikkelingen die het huidige beschermingsniveau verslechteren zijn niet toegestaan. Figuur 6.3 geeft een overzicht van de beschreven zones.



legenda

- ligging plangebied
- waterwlngebled
- grondwaterbeschermingsgebied
- boringsvrije zone



Figuur 6.3: Overzicht beschreven zones

Toekomstige situatie

Een groot deel van de agrarische functies in het plangebied wordt omgezet naar een recreatieve functie. Daarbij wordt de waterbergende functie van het oostelijke deel van het plangebied vastgelegd in dit bestemmingsplan. Dit zijn de belangrijkste facetten van

voorzittend bestemmingsplan, hiervoor is overigens reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. Door middel van dit bestemmingsplan wordt het plangebied derhalve voorzien van een duurzaam passende regeling.

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt leveren deze 'ontwikkelingen' een positieve bijdrage. Door een toenemend waterbergend vermogen neemt de kans op wateroverlast namelijk af, zowel in het landelijk als in het stedelijk gebied. De volgende concrete onderdelen van dit plan leiden gezamenlijk tot een afname van de verharding:

- langs de Blaakwetering wordt een agrarische bouwstede van circa 1.500 m² wegbestemd (opstallen zijn reeds gesloopt);
- nabij de buitenplaats worden glasopstanden wegbestemd, hiervoor worden nieuwe bouw mogelijkheden geboden met een kleiner oppervlak.

Doordat het plangebied niet langer ten behoeve van de landbouw wordt gebruikt, neemt bovendien de belasting met meststoffen en bestrijdingsmiddelen af. Dit heeft positieve gevolgen voor de bodem- en waterkwaliteit.

Donckselaan

Aan de Donckselaan wordt een aantal nieuwe woonkavels bestemd, hier worden (half)vrijstaande woningen in een lage dichtheid en met een laag bebouwingspercentage gerealiseerd. Als gevolg van deze ontwikkeling zal het verhard oppervlak derhalve in geringe mate toenemen. Voor compensatie in de vorm van open water wordt aangesloten bij de recent gerealiseerde waterberging aan de oostzijde van het plangebied.

Voor de bouw van de woningen zullen voornamelijk duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Bij verbouwing en toevoeging aan cultuurhistorische bebouwing zal dit aspect bijzondere aandacht verdienen en om maatwerk vragen. Verder wordt het afvalwater afgevoerd via het drukriool, hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

De Donckselaan ligt in het grondwaterbeschermingsgebied. De woningbouw voldoet aan de eisen zoals vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Buitendijks gebied

Aangezien er buitendijks geen ontwikkelingen plaatsvinden, resulteert dit bestemmingsplan ook niet in veranderingen ten aanzien van het stroomvoerende en bergende regime van de Nieuwe Maas. De waterhuishoudkundige situatie blijft hetzelfde en dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om deze situatie te verbeteren.

Veiligheid tegen overstromingen vanuit de Nieuwe Maas

Het waterschap Hollandse Delta is belast met de zorg voor de veiligheid tegen overstromingen van het beheergebied en beheert daartoe de waterkeringen. Het algemene uitgangspunt hierbij is dat een waterkering veilig dient te zijn en veilig dient te blijven.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen dan ook zodanig plaats te vinden en gestuurd te worden dat aan dit uitgangspunt wordt voldaan. De ruimtelijke ontwikkelingen worden daartoe getoetst en beoordeeld op de mate waarin rekening is gehouden met het veiligheidsbeleid (zoals vastgelegd in de Wet op de waterkering, de Keur, het Beleidsplan Waterkeringen en de daarbij horende beleidsregels).

Vergunningen

Algemeen geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande binnendijkse waterhuishoudingsstelsel bij het waterschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten van de

hemelwaterafvoer (HWA) op het oppervlaktewater en het graven van nieuwe watergangen etc. Voor bouwwerken/activiteiten in het buitendijkse gebied is een vergunning ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatswerken noodzakelijk.

Water en waterkering op de verbeelding

In het bestemmingsplan worden de watergangen bestemd als 'Water'. De waterkering (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze zijn bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De westelijk gelegen hoofdwatergang heeft tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' toebedeeld gekregen. Het waterwingebied is op de verbeelding voorzien van een dubbelbestemming, voor dit gebied zijn specifieke bouwregels opgenomen voor waterwinputten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. De mogelijkheden om de waterhuishouding te verbeteren zijn hierdoor beperkt. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt is woningbouw op enkele kavels. Aangezien de gevolgen hiervan te verwaarlozen zijn en er momenteel ook geen knelpunten in de waterhuishouding zijn, vormen de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan geen verslechtering van de waterhuishouding.

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen mogelijkheden om de duurzaamheid en de kwaliteit van het watersysteem te verbeteren, te worden aangegrepen.

6.12 Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk. Er worden bouwmogelijkheden gecreëerd op het landgoed Huys ten Donck aan de Benedenrijweg. Het lint langs de Donckselaan wordt plaatselijk aangevuld.

De werkzaamheden die nodig zijn voor de ontwikkelingen zijn:

1. grondwerkzaamheden (bouwrijp maken);
2. sloopwerkzaamheden;
3. zo nodig kappen van bomen en verwijderen beplanting;
4. bouwwerkzaamheden.

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

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet (Ffw) van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw stelt (artikel 2):

- eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving;
- de zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De Ffw 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 Ffw 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 (LNV). 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.

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:

- nesten van blauwe reiger, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium gespaard behoeft te worden bij een ingreep;
- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

De Ffw is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Binnen 2 km van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. Het landgoed Huys ten Donck en een deel van de locatie op de hoek van de Donckselaan en de Benedenrijweg maken deel uit van de EHS.



Figuur 6.4 EHS in en om het plangebied (bron: provincie Zuid-Holland)

Soortenbescherming

Dit bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk. De te ontwikkelen locaties op het landgoed bestaan uit oude opgaande beplantingen en de locaties in het lint uit intensief beheerd grasland. Deze ontwikkelingen leiden tot aantasting en verstoring van beschermde dier- of plantensoorten. In paragraaf 3.4 is beschreven welke soorten voorkomen in het plangebied, tabel 6.8 geeft aan welke soorten verstoord of aangetast worden.

Tabel 6.8 Beschermden soorten in het plangebied en het beschermingsregime volgens de Flora- en faunawet

vrijstellingsregeling Ffw	ontheffingsregeling Ffw	
categorie 1	categorie 2	categorie 3
brede wespenorchis, zwanenbloem en grote kaardenbol mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, hermelijn, rosse woelmuis, wezel en konijn bruine kikker, groene kikker en gewone pad	alle soorten inheemse vogels	alle vleermuizen

Toetsing

Gebiedsbescherming

Nieuwe bebouwingsmogelijkheden mogen niet leiden tot aantasting van de PEHS. Eventueel is wel een vrijstellingsprocedure te doorlopen, maar dat heeft in het onderhavige geval zeker niet de voorkeur. Bedacht moet worden dat juist de landschappelijke en de ecologische waarden van het plangebied de essentie zijn van de kwaliteit en de uniciteit binnen de regio.

Daarom is op zeer zorgvuldige wijze bezien of er extra bebouwing kan worden toegelaten op en nabij de Buitenplaats. Dit is ook vertaald in een beeldkwaliteitparagraaf die toeziet op de ontwikkelingen binnen de landgoedbiotoop.

Binnen de PEHS is geen sprake (meer) van toename van omvang aan bebouwing. Door middel van bouwvlakken is nauwkeurig aangegeven welke gebieden wel en welke niet in aanmerking komen voor bebouwing.

Ten oosten van de Donckselaan zijn drie bouwvlakken opgenomen die elk aansluiten op bestaande bebouwing. Twee daarvan (één nabij de tiendschuur en één nabij het koetshuis en de houtloods) bieden nog ruimte voor aanvullende bebouwing. In het vigerende plan was uitsluitend nabij het koetshuis/de houtloods, die mogelijkheid opgenomen. Het totale volume is echter niet toegenomen. Door nu iets meer flexibiliteit te bieden kan beter worden ingespeeld op mogelijke nieuwe functies (ten behoud van) de buitenplaats, terwijl er juist ook meer ruimte en alternatieve mogelijkheden zijn om deze optimaal in te passen. Met de onlangs doorlopen procedure voor verbouw van de houtloods is ook aangetoond dat het gebied niet "op slot" hoeft.

Ten westen van de Donckselaan ligt het bouwvlak waarbinnen nieuwe bebouwing kan worden toegelaten –na aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan- geheel buiten de PEHS. Hier is juist ook sprake van uitbreiding van de bestemming natuur, waardoor de context van de PEHS verbetert. Tevens wordt hier voorzien in bebouwing ter vervanging van een (agrarisch)glastuinbouw perceel, wat nu direct naast de PEHS ligt en zeer (beeld)versturend werkt.

Uitgaande van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van (substantiële) aantasting van de PEHS en het plan deels juist voorziet in een opwaardering daarvan. Natuurlijk zal wel in het kader van bouwplanontwikkeling zeer zorgvuldig moeten worden omgegaan met bestaande kwaliteiten en waarden en kan eventueel sprake zijn van compensatieverplichting. Hiervoor bieden bestemmingsplan (omgevingsvergunningstelsel c.s.) en bouwplanprocedure echter voldoende waarborgen.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw 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 of door minimaal 20 m rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

Mogelijk zijn vogels met een vaste nestplaats (categorie 2) en de zwaar beschermde vleermuizen (categorie 3) binnen het plangebied aanwezig. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van vogels en vleermuizen aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van veldonderzoek moet worden vastgesteld) en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.

Voor de hierboven genoemde ingrepen is geen ontheffing nodig voor de soorten uit de eerste kolom van tabel 6.5 (categorie 1, algemene soorten), aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt.

Indien de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen aanvangen (globaal van half maart t/m half juli), is er ook geen sprake van verstoring of aantasting van vogels en hoeft ook voor deze zwaar beschermde groep geen ontheffing te worden aangevraagd. Bij het rooien van bomen en het slopen van gebouwen dient wel de aanwezigheid van in functie zijnde nesten van spechten, kraaiachtigen, uilen en roofvogelsoorten te worden vastgesteld. Indien nesten van uilen of roofvogelsoorten aanwezig zijn, maar er voldoende nestgelegenheid in de omgeving beschikbaar blijft, hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor het aantasten van de nesten van spechten en kraaiachtigen dient wel ontheffing aangevraagd te worden. Naar verwachting wordt deze ontheffing verkregen door voldoende beschikbaarheid van nestgelegenheid in de directe omgeving.

De te slopen gebouwen en bomen op de ontwikkellocaties dienen voorafgaand aan de werkzaamheden onderzocht te worden op de aanwezigheid van vleermuizen. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen in de gebouwen of bomen aanwezig blijken te zijn (hetgeen aan de hand van veldonderzoek moet worden vastgesteld), dient ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Er geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie (zoals nieuwe mogelijkheden voor verblijfplaatsen creëren in de nieuwbouw). Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen. Naar verwachting zal een eventuele ontheffing van de Ffw dan ook worden verkregen.

In het kader van de compensatieplicht bij het aantasten van leefgebieden van Rode Lijst-soorten van de provincie Zuid-Holland dient onderzocht te worden of op de te ontwikkelen locaties op Huys ten Donck ook paddenstoelen van de Rode Lijst voorkomen.

Conclusie

- De Natuurbeschermingswet zal genoemde planontwikkeling niet in de weg staan.
- Er is geen aantasting van de PEHS.
- Voor de Ffw geldt dat de planwerkzaamheden buiten het broedseizoen (van half maart t/m half juli) opgestart dienen te worden. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen: de nesten van kraaiachtigen en spechten zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Nader onderzoek door de initiatiefnemer(s) naar deze soorten op de ontwikkelingslocaties is noodzakelijk.
- Voor vleermuizen geldt dat voorafgaand aan de planontwikkelingen door de initiatiefnemer(s) nader onderzoek verricht moet worden naar vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen op de ontwikkellocaties. Bij het aantreffen van vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van de betreffende soorten binnen het plangebied en het aantasten daarvan door betreffende planwerkzaamheden, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV.
- Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Ffw de uitvoering van het plan niet in de weg staan.
- Nader onderzoek door de initiatiefnemer naar paddenstoelen van de Rode Lijst op de te ontwikkelen locaties op Huys ten Donck is noodzakelijk. Indien groeiplaatsen van dergelijke Rode Lijstsoorten worden geschaad dient compensatie plaats te vinden.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

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

7.1 Verantwoording planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied een beheer en ontwikkeling kunnen worden gerealiseerd. Het plan heeft de vorm van een deels gedetailleerd en deels meer globaal eindplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op basis van dit bestemmingsplan zullen de beoogde ontwikkeling veelal zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Primair vervult het plan echter een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Het biedt flexibiliteit waar mogelijk en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van het plangebied en de aangrenzende gebieden. De in de toelichting beschreven situatie en ontwikkelingen zijn vastgelegd in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Wro

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er zijn een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

7.2 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.

7.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen toegekend aan het plangebied. Hieronder wordt ingegaan op de inhoud van deze bestemmingen.

Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan in het plangebied aanwezige agrarische gronden en de bedrijfswoning aan de Kievitsweg. Het betreft de gronden ten noorden van de Kievitsweg en ten zuidwesten van de Donckselaan. Binnen deze bestemming is bouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak waarbij de maximale goothoogte is aangegeven op de verbeelding en de omvang is vastgelegd in de regels.

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 de huidige milieucategorie. Ook de Hofstede met de meubelhandel heeft conform het vigerende plan een bedrijfsbestemming gekregen. Op de verbeelding zijn de bouwmogelijkheden aangegeven door middel van maatvoeringsaanduidingen. 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.

Bedrijf - Nutsbedrijf

Op het terrein gelegen achter het pand Kievitsweg 124 bevindt zich een locatie van de Nederlandse Aardolie Maatschappij. Op deze locatie heeft winning van aardolie en aardgas plaatsgevonden. Derhalve heeft deze locatie de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' toebedeeld gekregen, met daarin de bepalingen conform de vigerende bestemming 'Mijnterrein'. Tevens is voor deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om de bestemming van de gronden te wijzigen, teneinde volkstuinen mogelijk te maken.

Detailhandel

Deze bestemming is toegekend aan het ten noordwesten van het plangebied gelegen tuincentrum. Door middel van aanduidingen zijn het gebruik en de bouwmogelijkheden aangegeven.

Groen

Kenmerkende groenstroken binnen het plangebied zijn bestemd met de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn beplanting, geluidswerende voorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan het buurthuis aan de Doncksestraat en de Theresiakapel aan de Donckselaan. Op de verbeelding zijn de bouwmogelijkheden aangegeven door middel van maatvoeringaanduidingen.

Natuur

Ter bescherming, behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuur-, natuur- en landschapswaarden op het landgoed, is de bestemming 'Natuur' toegekend aan de betreffende gronden. Op de ten noorden van de dijk gelegen gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Voor de binnendijks gelegen gronden is een afwijkmogelijkheid van de bouwregels opgenomen. Deze afwijkmogelijkheid staat uitsluitend (beperkte) bebouwing toe die bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde van het gebied. Tevens is voor alle gronden met deze bestemming een vergunningenstelsel opgenomen.

Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-1

De bij het landgoed behorende gronden ten oosten van de Donckselaan hebben de bestemming 'Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-1'. Om het landgoed duurzaam te kunnen beheren is een aantal functies toegelaten. Het betreft wonen (nu reeds de hoofdfunctie), bijeenkomsten/congresactiviteiten, kantoor, en hotelfaciliteiten met bijbehorende zaken als een (exclusief) restaurant en wellness.

Kenmerkend in het park zijn lange doorzichten en een inscenering van de verschillende parkruimten door een zorgvuldig getraceerd stelsel van slingerende paden. Cruciaal in het ruimtelijke ontwerp zijn enkele lange zichtlijnen, waarmee het huis verankerd is in het park.

De bebouwing is in een aantal perioden uitgebreid, steeds met inachtneming van de ruimtelijke eigenschappen van het park.

De in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlakken zijn zodanig gesitueerd dat aan de bestaande ruimtelijke opbouw van tuin en park geen afbreuk wordt gedaan en dat een mogelijkheid wordt gegeven het ruimtelijke stelsel van huis en park te verrijken. Daarom zijn de richtlijnen en knooppunten van het ruimtelijk ontwerp vrijgehouden en zijn de bebouwingmogelijkheden aan de randen van open parkruimte geplaatst.

In de bouwregels is bepaald dat totaal 1.500 m² bebouwing is toegestaan binnen het bestemmingsvlak. De reeds bestaande bebouwing heeft overigens al een oppervlak van circa 800 m².

Gelet op het feit dat bestaande panden en het bijbehorend park een monument zijn en grote cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden hebben, mag alleen worden gebouwd nadat diverse deskundigen op voornoemde gebieden advies hebben uitgebracht. Tevens is voor alle gronden met deze bestemming een vergunningenstelsel opgenomen.

Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan. Binnen de bestaande cultuurhistorische bebouwing mag het aantal woningen echter door woningsplitsing wel worden vergroot tot maximaal 5.

Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-2

Het westelijk van de Donckselaan gelegen deel van het landgoed heeft de bestemming 'Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-2'. Functioneel biedt deze bestemming vergelijkbare mogelijkheden als het deel aan de andere zijde van de Donckselaan. Wel zal juist hier meer sprake kunnen zijn van bebouwing gericht op het beheer van het landgoed en zijn hier bijvoorbeeld betere mogelijkheden voor de realisering van parkeergelegenheid. Dit hangt samen met het feit dat slechts een deel van de gronden die nu bestemd zijn als Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-2 onderdeel uitmaken van het formeel beschermde (bestaande)landgoed en van de EHS.

Binnen deze bestemming is geregeld dat totaal 750 m² bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Na sloop van de aanwezige glasopstanden en bijbehorende agrarische bedrijfswoning, mag binnen het bouwvlak 750 m² extra aan gebouwen worden gebouwd.

Het totaal binnen de bestemming aanwezige aantal woningen mag niet worden uitgebreid.

Recreatie

De oostelijk en westelijk gelegen recreatieve gronden hebben de bestemming 'Recreatie' toegekend gekregen. De binnen deze bestemming vallende volkstuinten hebben de nadere aanduiding 'volkstuint' gekregen. Per volkstuint is maximaal totaal 16 m² aan bebouwing toegestaan. De bouw van een bij de volkstuinten behorend beheergebouw is toegestaan binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 50 m². Tevens zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen als water, parkeer- en nutsvoorzieningen inbegrepen. De bestaande caravanstalling inclusief beperkte uitbreidingsmogelijkheid is gereguleerd middels de aanduiding 'caravanstalling'. De bij de volkstuinten behorende parkeerplaats heeft de aanduiding 'parkeerterrein' gekregen.

Tuin

In tegenstelling tot de erven bij woningen, valt (een deel van) de tuinen behorende bij de woningen niet onder de bestemming 'Wonen', maar is deze apart bestemd. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk wordt geacht om op deze delen van de woonpercelen erfbebouwing toe te staan. Alleen erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan.

Verkeer

Wegen met een stroomfunctie (over het algemeen 50 km/h-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 gronden die aangewezen zijn voor water zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding en het verkeer te water. Binnen deze bestemming mag alleen worden gebouwd indien dit noodzakelijk is voor oeververbindingen, de veiligheid van het verkeer te water of ten behoeve van de kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater.

Wonen

Een deel van het plangebied 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 maatvoeringaanduidingen. Ten behoeve van de reeds aanwezige meubelhandel en caravanstalling zijn de nadere aanduidingen 'detailhandel grootschalig' en 'caravanstalling' opgenomen. 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. 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.

Leidingen (dubbelbestemmingen)

In het plangebied komt een aantal leidingen voor. Deze planologisch relevante leidingen zijn 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 afwijking door het bevoegd gezag, waarbij, teneinde de leiding veilig te stellen, een zorgvuldige afweging van belangen dient plaats te vinden.

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.

Waterstaat - Waterkering / Waterstaat - Waterstaatkundige functie (dubbelbestemmingen)

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

Waterstaat - Waterwingebied (dubbelbestemming)

Ter bescherming van het in het plangebied gelegen waterwingebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterwingebied' opgenomen. Deze functie is vooropgesteld ten opzichte van de op deze gronden samenvallende functies.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in bestemmingen conform bestaande situaties. Gelet hierop kan voor deze situaties worden afgezien van onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid. Voor de extra bouwmogelijkheid ten behoeve van de beheerloods op het volkstuinencomplex, de extra bouwmogelijkheden op de tuinen aldaar en de uitbreiding van de caravanstalling zal, gezien de omvang en het beperkte uitbreidingen/voorzieningen betreft voor al bestaande functies, geen kostenverhaal worden opgesteld.

De in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden in relatie tot het landgoed zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en eigenaar van die gronden.

Eindnoten

1. Huidige geluidsbelasting aan gevel bestaande woning is gelijk aan toekomstige geluidsbelasting nieuwe vervangende woning.
2. DHV, Geluidssanering IJsselmonde-Noordrand, rapportage fase III, MM-MN 19966581, 1997.
3. Vermeld zijn de maximale geluidsbelastingen per bron binnen de locatie, deze maximale geluidsbelastingen per bron treden niet altijd op dezelfde punten op binnen de locatie. Voor de cumulatieberekeningen is echter per locatie de maximale gecumuleerde geluidsbelasting berekend. In de praktijk zal de daadwerkelijke gecumuleerde geluidsbelasting veelal iets lager zijn.
4. Notitie Donckse Velden, DCMR milieudienst Rijnmond, 12 februari 2010, documentnummer 21018365 (bronzpunten 1_01 t/m 1_08 voor locatie 1; 2_01 t/m 2_03 voor locatie 2; 3_01, 3_02 en 3_12 voor locatie 3).
5. Exclusief aftrek 5 dB conform art 110g Wgh.
6. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.
7. De oriëntatiewaarde voor het GR bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per km en per jaar:
 - 10-4 voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
 - 10-6 voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
 - 10-8 voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).
8. KEMA Nederland b.v., Specifieke magneetveldzones nabij de 150 KV hoogspanningslijn in de gemeente Ridderkerk, 30920522-consulting 09-2532A, d.d. 9 maart 2010.



regels

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	83
Artikel 1	Begrippen	83
Artikel 2	Wijze van meten	87
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	89
Artikel 3	Agrarisch	89
Artikel 4	Bedrijf	90
Artikel 5	Bedrijf - Nutsbedrijf	92
Artikel 6	Detailhandel	93
Artikel 7	Groen	94
Artikel 8	Maatschappelijk	95
Artikel 9	Natuur	96
Artikel 10	Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-1	98
Artikel 11	Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-2	100
Artikel 12	Recreatie	102
Artikel 13	Tuin	103
Artikel 14	Verkeer	104
Artikel 15	Verkeer - Verblijfsgebied	105
Artikel 16	Water	106
Artikel 17	Wonen	107
Artikel 18	Leiding - Gas	109
Artikel 19	Leiding - Hoogspanning	111
Artikel 20	Leiding - Hoogspanningsverbinding	113
Artikel 21	Waarde - Archeologie	114
Artikel 22	Waterstaat - Waterkering	116
Artikel 23	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	117
Artikel 24	Waterstaat - Waterwingebied	118
Hoofdstuk 3	Algemene regels	119
Artikel 25	Antidubbeltelregel	119
Artikel 26	Algemene bouwregels	119
Artikel 27	Bestaande afstanden en bestaande andere maten	120
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	120
Artikel 29	Algemene afwijkingsregel	121
Artikel 30	Algemene wijzigingsregels	121
Artikel 31	Overige regels	121
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregel	123
Artikel 32	Overgangsrecht	123
Artikel 33	Slotregel	123

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Donckse Velden van de gemeente Ridderkerk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0597.BPSLIK2010DoncVeld-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 aan- en uitbouw

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

1.4 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.

1.5 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.

1.6 achtererf

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

1.7 achtergevellijn

de lijn die gelijk of evenwijdig loopt aan de achtergevel van het hoofdgebouw.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.13 bouwvlak

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

1.14 bijgebouw

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.

1.15 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.

1.16 dienstverlening

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

1.17 gebouw

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

1.18 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.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 maatschappelijke voorzieningen

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

1.22 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.

1.23 overkapping

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

1.24 peil

- a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die binnen een afstand van 5 m van de weg grenzen: de kruin van die weg;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.25 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.

1.26 seksinrichting

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

1.27 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

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

1.28 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.29 voorgevel

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

1.30 voorgevel(rooi)lijn

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

1.31 Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in lid 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.32 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 goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

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 1.8;
- b. een bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, 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 goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- c. het gezamenlijk vloeroppervlak van de bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 150 m² bedragen;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 500 m³.

3.2.2 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.

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.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': bedrijfsmatige opslag;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend een nutsvoorziening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1': voor de bereiding van drinkwater;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig': een meubelverkoop;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, laad- en losvoorzieningen, 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 totale oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, behorende bij het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 5 m;

4.2.2 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 4 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. het kantooroppervlak mag per bedrijf ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedragen met een maximum van 2.000 m²;
- d. benzineservicestations, detailhandel, en overige zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

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.

4.5.2 Afwijking in verband met ander gebruik

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het gebruik van gebouwen en gronden voor opslag van volumineuze goederen zoals: landbouwwerktuigen en -machines, machinerieën ten behoeve van bedrijven, caravans en boten.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsbedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de winning van aardolieproducten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming van de gronden voor zover deze zijn aangeduid met de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie' met de nadere aanduiding 'volkstuin'.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': een tuincentrum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte;
- c. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 500 m³.

6.2.2 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.

6.3 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.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, geluidswerende voorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en voor bermen en water.

7.2 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 (voor zover binnendijks gelegen) ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt (voor zover buitendijks gelegen) ten hoogste 5 m.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, 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.

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 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van cultuur-, natuur- en landschapswaarden.

9.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat voorafgaand aan werkzaamheden in buitendijks gelegen gronden advies wordt gevraagd aan de waterbeheerder;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt (voor zover binnendijks gelegen) ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt (voor zover buitendijks gelegen) ten hoogste 5 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 om ter plaatse van de binnendijks gelegen gronden gebouwen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de totale oppervlakte van gebouwen ten hoogste 100 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 30 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 4 m bedraagt;
- d. de bebouwing bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde van het gebied;
- e. de omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend nadat de natuurbeschermingsdeskundige en landschapsdeskundige een advies heeft uitgebracht.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' 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 aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

9.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. voorzieningen ten behoeve van een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

9.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 10 Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden;
- b. het wonen, uitsluitend binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- c. congresruimtes, horeca-activiteiten van ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten en kantoren;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 m;
- d. het maximaal te bebouwen oppervlak bedraagt ten hoogste 1.500 m²;
- e. het aantal wooneenheden betreft maximaal 5;
- f. gebouwen hebben een maximale gevellengte van 20 m, met dien verstande dat deze mag worden uitgebreid indien geleding (door middel van verspringing van de rooilijn en/of afwijkend materiaalgebruik, met een geleidingsmaat van maximaal 20 m) wordt toegepast;
- g. de omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend nadat deskundigen op het gebied van monumenten, natuur en landschap advies hebben uitgebracht.

10.2.2 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.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oeervervegetaties.

10.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 10.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

10.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, cultuurhistorische en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 11 Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden;
- b. het wonen, uitsluitend binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- c. congresruimtes, horeca-activiteiten van ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten en kantoren;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 m;
- d. de maximaal oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 750 m²;
- e. het bestaande aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- f. de gevelbreedte van vrijstaande en aaneengesloten gebouwen bedraagt maximaal 20 m;
- g. de omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend nadat deskundigen op het gebied van monumenten, natuur en landschap advies hebben uitgebracht.

11.2.2 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.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 om na sloop van de reeds aanwezige glasopstanden en bijbehorende bedrijfswoning, gebouwen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen ten hoogste 4 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 8 m bedraagt;
- d. de maximale oppervlakte van gebouwen ten hoogste 750 m² bedraagt;
- e. de bebouwing bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde van het gebied;
- f. geen nieuwe woningen worden gebouwd;
- g. de omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend nadat deskundigen op het gebied van monumenten, natuur en landschap advies hebben uitgebracht.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur - Cultuurhistorische en Landschappelijke waarde-2' 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 aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

11.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

11.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, cultuurhistorische en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': volkstuinten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': een caravanstalling inclusief parkeervoorzieningen voor de naastgelegen (bedrijfs)bestemming;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren': een parkeerplaats behorende bij de volkstuinten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': speelvoorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en wandelpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen dienen aaneen of op een onderlinge afstand van ten minste 2 m te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': per volkstuin hobbykasten en bergingen met een gezamenlijke vloeroppervlak van ten hoogste 10% van de oppervlakte van de volkstuin met een maximum van 16 m² zijn toegestaan, met dien verstande dat het gezamenlijk vloeroppervlak van bergingen ten hoogste 8 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte van de bergingen en hobbykasten bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- d. binnen het bouwvlak is een beheergebouw ten behoeve van de volkstuinten toegestaan, met een maximale vloeroppervlakte van 50 m²;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 4 m.

12.2.2 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 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 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;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 14 Verkeer

14.1 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, afvalinzameling, groen en water.

14.2 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 5 m.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 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 voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, afvalinzameling, groen en water.

15.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming 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 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat voorafgaand aan werkzaamheden in buitendijks gelegen gronden advies wordt gevraagd aan de waterbeheerder, 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 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Hoofdgebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen mag niet worden uitgebreid, met dien verstande dat, binnen de bouwvlakken met de specifieke aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' de bouw van nieuwe hoofdgebouwen is toegestaan tot maximaal het aantal woningen dat door middel van de aanduiding 'aantal woningen' is aangegeven;
- c. de inhoud van woningen bedraagt ten hoogste 650 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': uitsluitend vrijstaande woningen met een inhoud van ten hoogste 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen met een inhoud van ten hoogste 500 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 1 m bedraagt;
 2. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- h. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens met de bestemming 'Tuin' te worden gebouwd;
- i. de afstand van vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de niet-aaneengebouwde zijde tot de perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- j. uitbreiding van hoofdgebouwen mag uitsluitend plaatsvinden in de vorm van aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen;
- k. de diepte van nieuwe hoofdgebouwen bedraagt maximaal 12 m.

17.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf bedragen, 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;
- e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw

- behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 4 m;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

17.3 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 17.2.2 onder d en e ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregel

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen 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 erfbebouwing, 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.

Artikel 18 Leiding - Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 30 inch en een druk van ten hoogste 66,2 bar.

18.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 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.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' 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 aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

18.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, zoals in lid 18.3 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.

18.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor dient voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 19 Leiding - Hoogspanning

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV.

19.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 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 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.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 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.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' 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 aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

19.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, zoals in lid 19.3 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.

19.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 19.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV.

20.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 140 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.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 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.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 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 de volgende 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.

20.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, zoals in lid 20.3 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.

20.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 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.

21.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 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 overlegd 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 lid 21.2 onder b1 en b2 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 en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.3.1 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 groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, 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.

21.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 21.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 21.2 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. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

21.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.3.1 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 overlegd 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 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

22.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen 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.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

22.3.2

Alvorens omtrent het verlenen de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 23 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 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.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 onder c. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 24 Waterstaat - Waterwingebied

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterwingebied' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de exploitatie en de bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

24.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming 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;

24.3 Afwijken van de bouwregels

het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 24.2 met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien de belangen van de waterwinning niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 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 26 Algemene bouwregels

26.1 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 vanaf de onderzijde van de dakkapel 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.

26.2 Overschrijding bouwhoogte

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

Artikel 27 Bestaande afstanden en bestaande andere maten

27.1

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is geregeld, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

27.2

In die gevallen dat afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is geregeld, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

27.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 27.1 en 27.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Geluidszone industrie

De bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' uitsluitend is toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen dan wel de verleende hogere waarden.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregel

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan 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 echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 30 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 31 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 slotregel

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 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.

32.2 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 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Donckse Velden' van de gemeente Ridderkerk.



bijlagen
bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

1

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Donckse Velden
van de gemeente Ridderkerk

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 cacao bonen 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 ARTIKELEN 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
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORT- MIDDELEN)	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
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	Kantoormachines- 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	Meubelstoffeerderijen 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:	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
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

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (onder andere pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dans evenementen).

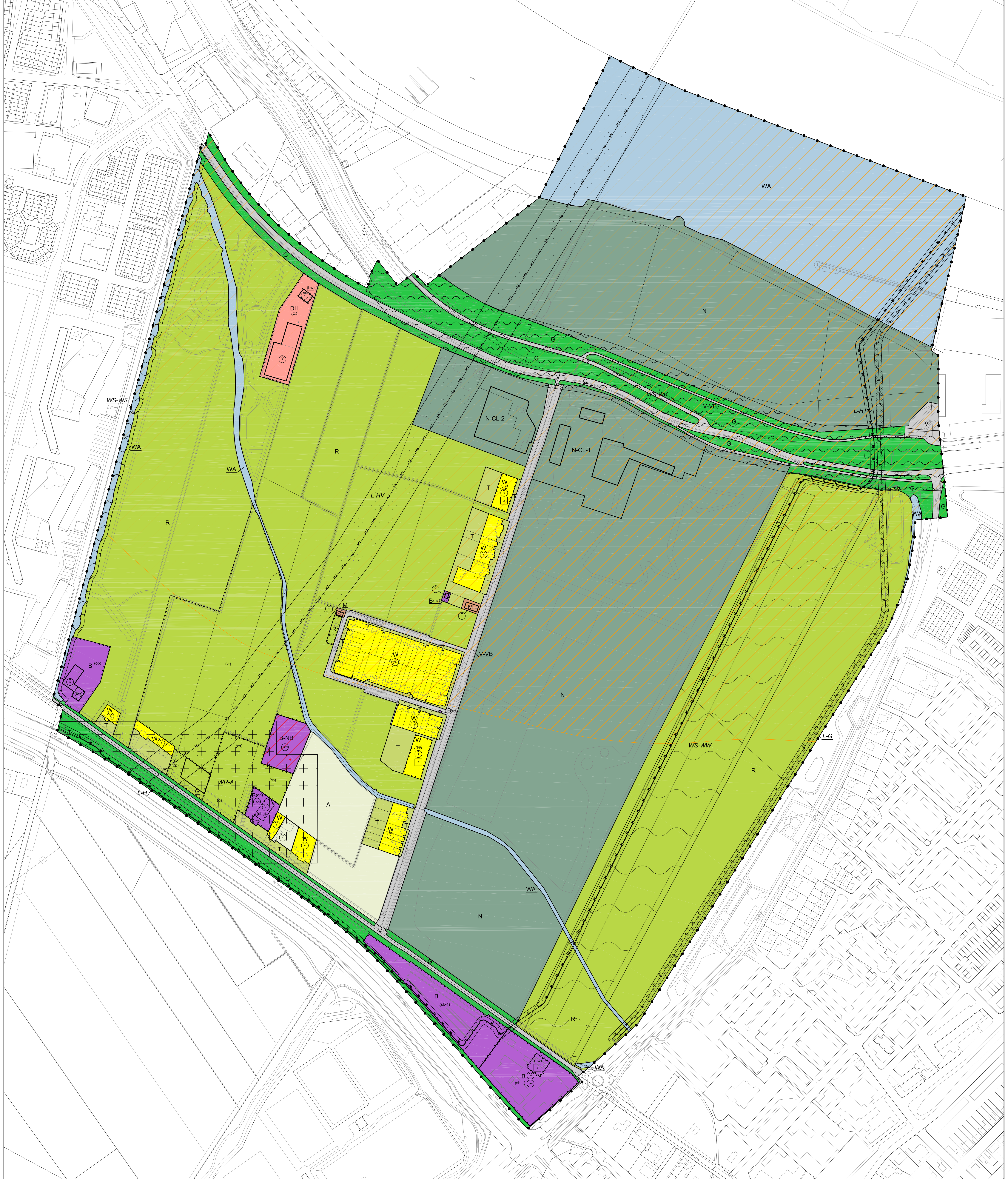
Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).



verbeelding



PLANGEBIED

— Plangrens

BESTEMMINGEN

A	Agrarisch
B	Bedrijf
B-NB	Bedrijf - Nutsbedrijf
DH	Detailhandel
G	Groen
M	Maatschappelijk
N	Natuur
N-CL-1	Natuur - Cultureelhistorische en Landschappelijke waarde - 1
N-CL-2	Natuur - Cultureelhistorische en Landschappelijke waarde - 2
R	Recreatie
T	Tuin
V	Verkeer
V-VB	Verkeer - Verbindingsgebied
WA	Water
W	Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

L-G	Leiding - Gas
L-H	Leiding - Hoogspanning
L-HV	Leiding - Hoogspanningverbinding
W-A	Waarde - Archeologie
W-W	Waterstaat - Waterkering
W-WA	Waterstaat - Waterstaatkundige functie
W-WB	Waterstaat - Wateringsgebied

FUNCTIEAANDUIDINGEN

(dw)	bedrijfswooning
(cs)	caravanstalling
(g)	detailhandel grootschalig
(nv)	nutsvoorziening
(op)	opslag
(p)	parkeerterrein
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1
(sz)	speelvoorziening
(tc)	tuincentrum
(vt)	volkstan

GEBIEDSAANDUIDINGEN

(G)	gelukzone - Industrie
(W)	wro-zone - wijzigingsgebied 1

BOUWVLAK

— Bouwvlak

BOUWVAANDUIDINGEN

(twee)	twee-sameen
(vrij)	vrijstaand

MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

(-)	maatvoeringsgrens
(2)	maximum aantal wooneenheden
(30%)	maximum bebouwingspercentage (%)
(4)	maximale goothoogte (m)

FIGUREN

(G)	hartlijn leiding - gas
(H)	hartlijn leiding - hoogspanning
(HV)	hartlijn leiding - hoogspanningverbinding

VERKLARINGEN

— kadastrale en topografische gegevens

gemeente **Ridderkerk**

bestemmingsplan **Donckse Velden**

identificatie	planstatus	status	tekening
identificatiecode	datum	status	schaal : 1:2000
NL.IMRG.0597.BPSLK2010DonckseVeld.VG01	11-05-2009	concept	afmeting : B1
projectnummer	07-12-2009	voorstudie	bladnummer : 1
198.13534.00	08-07-2010	ontwerp	aantal bladen : 1
		vastgesteld	bestand : 0UD4-bp5

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rbo.nl
www.rbo.nl

refere
getekend

ir. L.C.Snel
R.B.D.