



Ridderkerk
Centrum Ridderkerk
BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Centrum Ridderkerk

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0597.BPCENTRUM2016-VG01

projectnummer:
059700.20150320

opdrachtleider:
ir. L.C. Snel

planstatus

datum:
26-08-2016
24-01-2017
18-05-2017

status:
concept-ontwerp
ontwerp
vastgesteld

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Toelichting		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Ruimtelijke structuur	11
2.3	Detailhandel	12
2.4	Horeca	14
2.5	Overige functies	15
2.6	Cultuurhistorie	16
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	23
3.1	Inleiding	23
3.2	Rijksbeleid	23
3.3	Provinciaal beleid	24
3.4	Regionaal beleid	26
3.5	Gemeentelijk beleid	28
3.6	Conclusie	29
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	31
4.1	Inleiding	31
4.2	MER-wetgeving	31
4.3	Water	31
4.4	Geluid	36
4.5	Bedrijven en milieuhinder	37
4.6	Luchtkwaliteit	37
4.7	Externe veiligheid	39
4.8	Kabels en leidingen	42
4.9	Bodem	42
4.10	Ecologie	43
4.11	Archeologie	46
4.12	Eindconclusie	48
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	49
5.1	Economische uitvoerbaarheid	49
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Hoofdstuk 6	Juridische plantoelichting	51
6.1	Algemeen	51
6.2	De bestemmingen	51
Bijlagen toelichting		57
Bijlage 1	Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk	59
Bijlage 2	Reactie Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	61
Bijlage 3	Reactie Waterschap Hollandse Delta	63
Bijlage 4	Reactie DCMR Milieudienst Rijnmond	65
Bijlage 5	Reactie Provincie Zuid-Holland	67
Bijlage 6	Verslag vooroverleg met de Bewonersgroep Centrumvisie en Wijkoverleg	69
Bijlage 7	Nota zienswijzen	71
Regels		73
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	75
Artikel 1	Begrippen	75
Artikel 2	Wijze van meten	79
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	81
Artikel 3	Bedrijf	81
Artikel 4	Centrum - 1	82
Artikel 5	Centrum - 2	84
Artikel 6	Centrum - 3	86
Artikel 7	Centrum - 4	88
Artikel 8	Gemengd - 1	90
Artikel 9	Gemengd - 2	92
Artikel 10	Groen	94
Artikel 11	Maatschappelijk	95
Artikel 12	Tuin	97
Artikel 13	Verkeer	98
Artikel 14	Verkeer - Verblijfsgebied	99
Artikel 15	Water	100
Artikel 16	Wonen	101
Artikel 17	Waarde - Archeologie 1	104
Artikel 18	Waarde - Archeologie 2	106
Artikel 19	Waarde - Cultuurhistorie	108

Hoofdstuk 3	Algemene regels	111
Artikel 20	Antidubbelregel	111
Artikel 21	Algemene bouwregels	112
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	114
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	115
Artikel 24	Overige regels	116
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	117
Artikel 25	Overgangsrecht	117
Artikel 26	Slotregel	118



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

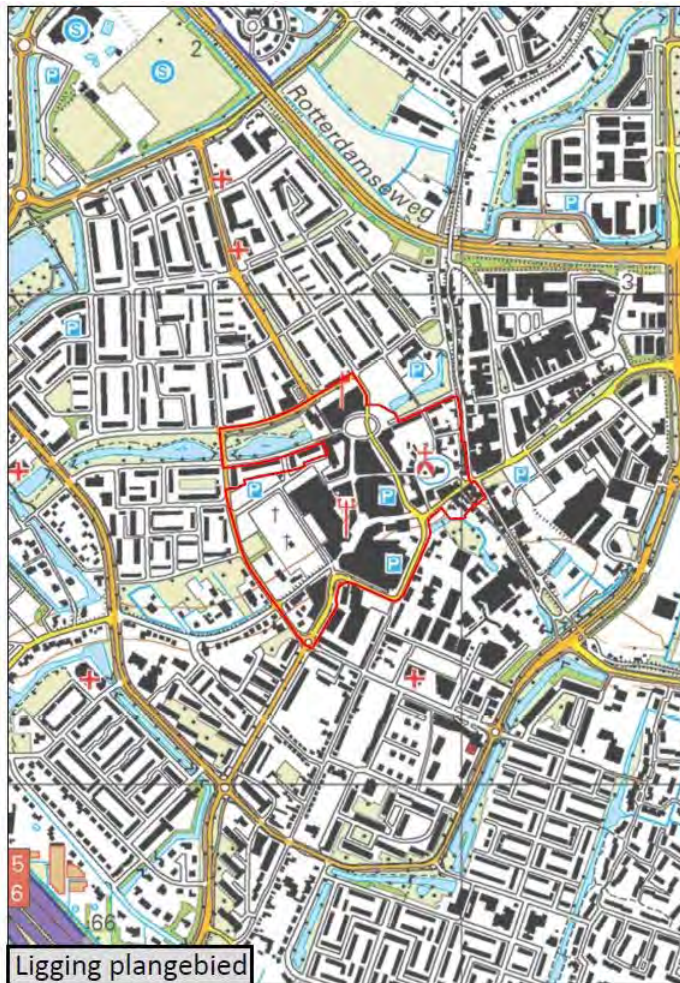
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het centrumgebied van Ridderkerk kent een divers aanbod aan voorzieningen. Naast winkels en horeca zijn er diverse maatschappelijke voorzieningen en andere dienstverlenende functies aanwezig. Behoud en versterking van deze voorzieningen is belangrijk om ook in de toekomst een levendig centrum met voldoende aanbod te garanderen. Ook moet het centrum een prettige plek blijven om te wonen en te verblijven.

De regels in de nu geldende beheersverordening Ridderkerk Centrum zijn niet gebaseerd op actueel beleid. Daarom is het wenselijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de resultaten van het Wijkontwikkelingsprogramma Centrum Ridderkerk, de Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk en de Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk. Het bestemmingsplan wordt daarnaast digitaal raadpleegbaar voor zowel inwoners, bedrijven, belanghebbenden als gemeentelijke medewerkers.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied volgt grotendeels de begrenzing van de beheersverordening Ridderkerk Centrum. Daarnaast is de noordoostelijke hoek van het Koningsplein, nu gelegen binnen het bestemmingsplan Centrum noord-oost, meegenomen. Dit betekent globaal dat het plangebied wordt begrensd door het Koningsplein, de Blaak en de Rembrandtweg in het noorden. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Frans Halsstraat. In het zuiden en oosten wordt de begrenzing tot slot gevormd door de Geerlaan, de Verlengde Kerkweg, de bebouwing ten zuiden van de Sint Jorisstraat en de Ringdijk.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan gaat in op de toepasselijke beleidskaders van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Ridderkerk. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de sectorale aspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 5. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.1 Inleiding

Binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan zijn geen grote ontwikkelingen voorzien. Door de wijziging van relevante beleidskaders, zijn er wel een aantal thema's die vragen om een nieuwe vertaling in de bestemmingsplanregels. Dit zijn de thema's detailhandel, horeca en cultuurhistorie. Deze thema's zijn beschreven vanaf paragraaf 2.3 en verder.

2.2 Ruimtelijke structuur

Centraal winkelgebied met Koningsplein en Sint Jorisplein

Het centrum van Ridderkerk is in de afgelopen decennia uitgegroeid tot een volwaardig en goed functionerend geheel. Het Sint Jorisplein ligt in het midden van het kernwinkelgebied. Op de Sint Jorisplein komen een aantal winkelstraten uit. Om het Sint Jorisplein heen liggen een aantal overdekte winkelcentra (Ridderhof I en II, Jorishof en Koningshof). Rondom het Sint Jorisplein wordt op de verdiepingen gewoond, maar zijn ook andere functies aanwezig zoals winkelruimte en de bibliotheek. In het centrum is zoveel mogelijk dezelfde soort bestrating gebruikt. Het straatmeubilair is afgestemd op de omgeving. Hierdoor ontstaat eenheid.

Ten noorden van het Sint Jorisplein ligt het Koningsplein. Rond de eeuwwisseling is de start gemaakt met de transformatie van het verouderde Raadhuisplein tot een modern nieuw Koningsplein. De doorgaande route Verlengde Kerkweg - Koninginneweg loopt over het Koningsplein. Hierdoor ontstaat een open plein dat vanuit meerdere kanten te benaderen is.

Het Koningsplein is een plein waar voornamelijk horeca en dienstverlenende functies gevestigd zijn. Dit met uitzondering van het gemeentehuis van Ridderkerk en het kantoor van Woonvisie. Boven de horecapanden wordt op de verdiepingen gewoond. Aan de naastgelegen Schoutstraat en Verlengde Kerkweg zijn ook nog enkele dienstverlenende functies gevestigd. Het Koningsplein vormt een overgang van het meer stedelijke gedeelte van het centrum naar het daarachter gelegen kleinschalige woonmilieu in de richting van de Kerkring.

Kerkring en directe omgeving

Ten oosten van het winkelcentrum ligt de historische kern van Ridderkerk. De Kerkring met kerk, singel en daaromheen liggende kleinschalige en karakteristieke bebouwing grenst aan de oorspronkelijke dijken en haven. Het gebied is qua opbouw typerend voor de oorspronkelijke dorpsstructuur op de Zuid-Hollandse en Zeeuwse eilanden. In de cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden rondom de kerk en aan de Sint Jorisstraat is een aantal horecabedrijven en winkels gevestigd. Alle woningen aan de noord- en westzijde van de Kerksingel zijn Rijksmonumenten. Net als de kerk zelf.

Begraafplaats Rusthof

Aan de westkant van het winkelcentrum ligt begraafplaats Rusthof. Deze begraafplaats uit circa 1930 vormt samen met de naastgelegen monumentale bebouwing een belangrijke cultuurhistorisch element in het centrum van Ridderkerk. De aula op de begraafplaats is aangewezen als gemeentelijk monument. Ten zuidoosten en zuiden van de begraafplaats staan enkele woningen/voormalige boerderijen die aangewezen zijn als Rijksmonument.

Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur in het centrum van Ridderkerk is driedig. Er zijn reguliere straten zoals de Sint Jorisstraat en de Kerksingel. Ook is er een parkeeroute die gevormd wordt door de doorgaande wegen zoals de Frans Halsstraat, Geerlaan, Verlengde Kerkweg en Schoutstraat. Het wandelgebied bestaat uit straten zoals het Sint Jorisplein, Koningshof en de Raadhuispassage.

Deze wegenstructuur is in de loop van de jaren gewijzigd. Met name na ontwikkeling van het winkelcentrum rondom het Sint Jorisplein. Oorspronkelijk was de verkeersstructuur gerelateerd aan de ligging van de dijken zoals de Lagendijk. Door het centrumgebied van Ridderkerk te ontwerpen als voetgangersgebied is de Lagendijk als directe verbindingsweg naar de Westmolendijk doorbroken. Een nieuwe doorgaande wegenstructuur is aangelegd om het winkelcentrum heen. Deze wegenstructuur leidt bezoekers direct langs de diverse parkeervoorzieningen. Er zijn drie overdekte parkeergarages, onder het Sint Jorishof, de Ridderhof en het Koningsplein. Ook is er een parkeerterrein ten noordoosten van de begraafplaats.

Groen

Er zijn diverse belangrijke groenelementen in het centrum zoals de Blaakwetering, de begraafplaats met aangrenzende voormalige agrarische bebouwing/erven en de Kerksingel met waardevolle bomen en tuinen bij de aangrenzende woningen. Deze groenelementen zijn ook vanuit cultuurhistorie waardevol. Ze verwijzen naar de dorps historie en oude polderstructuren.

2.3 Detailhandel

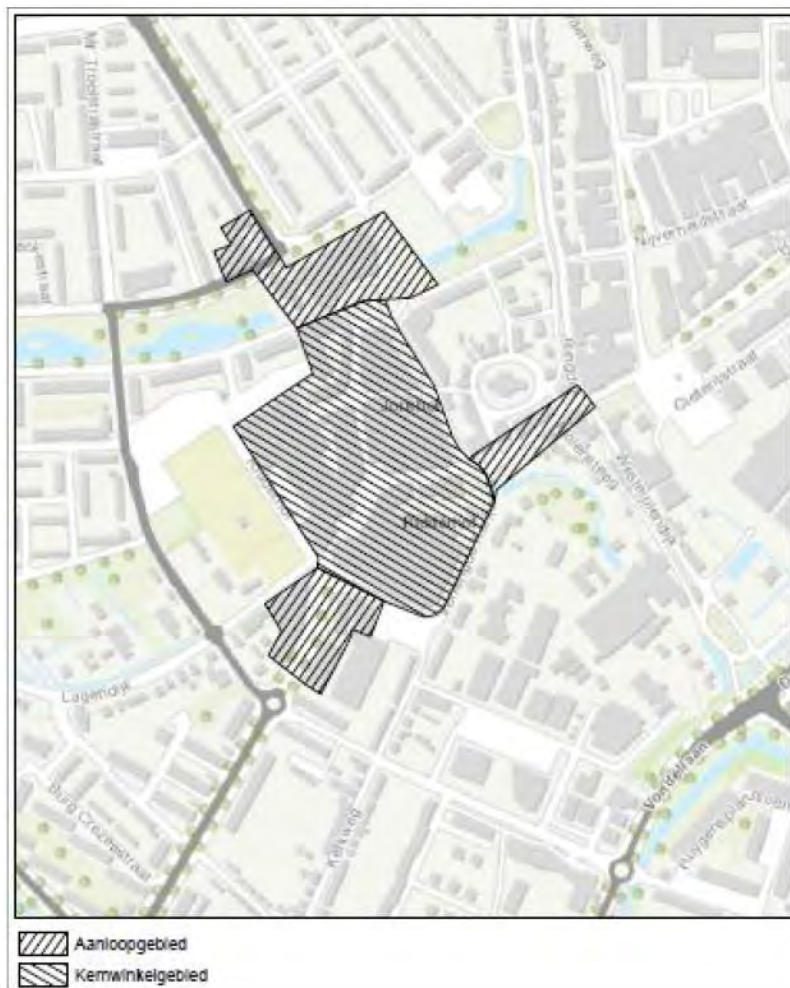
Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk

Op 22 januari 2015 is door de gemeenteraad van Ridderkerk de Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk vastgesteld. De detailhandel is een sector die een grote dynamiek kent. Het is één van de sectoren die het hardst is getroffen door de economische crisis. Daarnaast zijn er ook veranderingen van meer structurele aard, zoals de opkomst van het kopen via internet. Samen met winkeliers en andere marktpartijen heeft de gemeente Ridderkerk een visie opgesteld. De volgende vraag staat hierin centraal: wat is de beoogde detailhandelsstructuur voor de middellange termijn (5-10 jaar) en hoe kan deze bereikt/behouden worden?

Ruimtelijke structuur

De detailhandelsstructuur van Ridderkerk kent een klassieke, hiërarchische opbouw. Zo is er het kernwinkelgebied en zijn er drie wijkwinkelcentra (Vlietplein, Dillenburgplein en De Werf). Daarnaast zijn er diverse (voormalige) buurtwinkelstrips. Ook zijn er verspreid gelegen losse winkels te vinden.

Het centrum van Ridderkerk functioneert als kernwinkelgebied. Er zijn enkele korte uitlopers van de winkelstructuur aan de Koninginneweg, Geerlaan en Sint Jorisstraat.



Figuur 2.1 Kernwinkel- en aanloopgebieden centrum Ridderkerk (bron: gemeente Ridderkerk)

Met een omvang van ruim 30.000 m² winkelvloeroppervlak is het centrum van Ridderkerk groter dan dat van omliggende gemeenten als Barendrecht (ca. 17.000 m²), Hendrik-Ido-Ambacht (ca. 9.000 m²), Alblasserdam (ca. 13.000 m²), Zwijndrecht (ca. 18.000 m²) en Papendrecht (ca. 23.000 m²). Ook het Rotterdamse winkelcentrum Keizerswaard is met ca. 14.000 m² aanzienlijk kleiner dan het centrum van Ridderkerk.

Functionele structuur

De detailhandel in het centrum van Ridderkerk richt zich zowel op dagelijkse boodschappen als op recreatief winkelen. Het kernwinkelgebied kent een mix aan zelfstandige ondernemers en landelijke filialen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de supermarkten de trekkers. Het zwaartepunt bij het recreatief winkelen ligt bij de kleding- en schoenenzaken.

De keuze in winkelaanbod en de combinatie van verschillende winkels is een sterk punt. De opkomst van meer budgetwinkels en het verdwijnen van de meer lokale winkels is een bedreiging voor de toekomst.

Uitgangspunten voor de toekomst

Ook al is het kernwinkelgebied flink groter dan plaatsen in de omgeving, het blijft belangrijk dat het centrum zich weet te onderscheiden en een herkenbaar profiel en karakter heeft. Het is belangrijk meer in te spelen op de 'beleving' van het centrum door toevoeging van andere functies zoals horeca.

De regels in het bestemmingsplan zijn er op gericht om het aantal m² detailhandel in principe niet te laten toenemen. Het eenvoudig veranderen van een functie bij leegstand is wel belangrijk om de variantie en levendigheid in het centrum te versterken. Door flexibel te bestemmen, kunnen zich naast winkels ook andere voorzieningen in het centrum vestigen. Het gaat dan om bijvoorbeeld dienstverlenende functies zoals een reisbureau of maatschappelijke voorzieningen.

2.4 Horeca

Ruimtelijke en functionele structuur

Daghoreca zoals lunchrooms is voornamelijk 'tussen de winkels' gevestigd in de Ridderhof en aan het Sint Jorisplein. Het Koningsplein functioneert als horecacelebrity in het centrum van Ridderkerk. Hier bevinden zich ook enkele restaurants. Ook aan de Sint Jorisstraat zijn horecagelegenheden gevestigd.

Uitgangspunten voor de toekomst

Centrumgebieden veranderen in hoog tempo. Nieuwe formules ontwikkelen zich waarbij de grenzen tussen de branches zoals horeca, dienstverlening en detailhandel vervagen door nieuwe combinaties. Dit wordt 'blurring' genoemd. Deze mengconcepten ontstaan als gevolg van een nieuwe manier van werken, recreëren en consumeren. Voorbeelden van mengconcepten zijn het verkopen van streekproducten en schilderijen in een restaurant en het starten van een lunchroom bij een kapsalon. Naast mengconcepten veranderen de diverse horeca-activiteiten ook in snel tempo. Indeling van horecabedrijven in specifieke categorieën wordt steeds lastiger.

Over het algemeen is het beleid van de gemeente Ridderkerk gericht op concentratie van horecagelegenheden in het centrum van Ridderkerk. Met het oog op de toekomst is gekozen om verschillende soorten horeca op verschillende locaties in het plangebied te stimuleren. Waar wenselijk en toegestaan vanuit andere wetgeving kan deze horeca gecombineerd worden met andere functies zoals detailhandel en dienstverlening. Hierdoor krijg je meer ruimte voor het toestaan van mengconcepten en nieuwe horeca-activiteiten.

In het plangebied is voor wat betreft horeca onderscheid gemaakt in drie gebieden, namelijk het kernwinkelgebied, de Sint Jorisstraat en het Koningsplein. Per gebied zijn enkele voorwaarden opgenomen waar de betreffende horecafunctie aan moet voldoen. Hiermee wordt afgeweken van de systematiek die vigeert waarbij onder ander gebruik wordt gemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten. In plaats van te benoemen wat wel mag op een bepaalde locatie is gekozen te werken met bepalingen die voornamelijk aangeven wat er niet mag. Daarbij is gekozen alleen regels op te nemen die een relatie hebben met de ruimtelijke uitstraling van de horecagelegenheid zoals openings- en sluitingstijden, het gebruik voor feesten of zaalverhuur. Het relateren van de regeling aan het wel of niet verstrekken van maaltijden en/of schenken van alcoholische dranken is niet gedaan. Dit omdat het schenken van alcohol niet automatisch leidt tot overlast. De overlast ontstaat meestal in horecagelegenheden die 's nachts open zijn en waar het schenken van alcohol de hoofdactiviteit is. En deze type horecagelegenheden kun je sturen door de openings- en sluitingstijden te regelen. De regels maken daarnaast niet onmogelijk dat een horecagelegenheid in het kernwinkelgebied een glas wijn of bier schenkt.

Rondom het Koningsplein mag zich horeca vestigen die ook delen van de nacht geopend is. Vestiging van bijvoorbeeld restaurants, brasserieën of bistro's zijn in dat geval gepast. Het gaat dan om functies zoals restaurants en cafés. Deze horecagelegenheden zijn bij recht toelaatbaar op de begane grond en verdieping zodat er voldoende ruimte ontstaat voor de benodigde bedrijfsvoering. Zaalverhuur is toegestaan, het regulier gebruik ten behoeve van feesten niet. Met het toestaan van 'zwaardere' horeca en hiervoor ook meer ruimte vrij te maken, kan het Koningsplein zich in de toekomst ontwikkelen als plein met actieve en levendige horeca. Dit is conform gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het Wijkontwikkelingsprogramma Centrum Ridderkerk. Mogelijke hinder ten aanzien van de bovenliggende woningen wordt met bouwkundige maatregelen tegengegaan. Tevens borgt andere wet- en regelgeving (zoals het Activiteitenbesluit milieubeheer) dat aan de wettelijke eisen voor onder andere geluid wordt voldaan.

Ter hoogte van de Sint Jorisstraat is horeca toegestaan die gesloten is tussen 23.00 uur in de avond en 07:00 uur in de ochtend. Vestiging van bijvoorbeeld restaurants, brasserieën of bistro's zijn in dat geval gepast. Door de sluitingstijden te reguleren en bezorgdiensten uit te sluiten wordt mogelijke overlast richting omwonenden beperkt. Door de gereguleerde sluitingstijden, het verbod op zaalverhuur en het verbod op het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is het niet aantrekkelijk hier een café te vestigen. Ook is de vestiging van een coffeeshop niet mogelijk door het verbod in de handel in hallucinogene middelen (artikel 9.4.1 onder a.).

In het kernwinkelgebied is horeca toegestaan die geopend is gelijktijdig met de winkels. Hiermee wordt de komst van bijvoorbeeld lunchrooms gestimuleerd, maar wordt voorkomen dat zich hier avond- en nachthoreca (zoals cafés en restaurants) vestigt die de gemeente bij voorkeur geclusterd ziet aan het Koningsplein. Een uitzondering op deze regel geldt ter hoogte van Brasserie Downtown.

Naast de bepalingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan gelden de voorwaarden die zijn vastgelegd in andere wetgeving, zoals de Drank- en horecawet. Bijvoorbeeld dat je in een winkel geen alcohol mag schenken. Verschillende gemeenten zijn in 2015 gestart met een pilot om de Drank- en horecawet zodanig aan te passen dat deze in de nabije toekomst geen belemmering meer vormt voor het realiseren van mengconcepten. De regeling in dit bestemmingsplan sorteert voor op de flexibiliteit die gaat komen in deze veranderde wetgeving.

Overgangsrecht horeca

Naast het bestemmingsplan vormt de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) het toetsingskader voor een exploitatievergunning. In de APV worden ruimere openingstijden gehanteerd dan in het bestemmingsplan, namelijk tot 01.00 uur en 02.00 uur in de nacht. Horeca-inrichtingen met een exploitatievergunning met ruimere openingstijden mogen dit gebruik voortzetten op basis van het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Een eventuele nieuwe eigenaar kan zich op dit overgangsrecht beroepen zolang het gebruik maar niet langer dan een jaar is gestaakt. Bij het verlenen van een nieuwe exploitatievergunning kunnen daaraan wel extra beperkingen worden verbonden. Zoals de sluitingstijden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan..

2.5 Overige functies

Naast de hierboven genoemde detailhandel- en horecafuncties, zijn er nog diverse andere functies in het centrum van Ridderkerk aanwezig.

Maatschappelijk voorzieningen

Het trapveldje aan de Frans Halsstraat wordt door de jeugd gebruikt om te voetballen. Het jongerenwerk biedt er daarnaast activiteiten aan. Aan het Koningsplein is het Gilde Ridderkerk gevestigd. Het Gilde bemiddelt tussen 50-plussers die hun kennis en ervaring, opgedaan in werk en hobby, belangeloos ter beschikking stellen aan belangstellenden. In het historisch hart van Ridderkerk, aan de Kerksingel, ligt de Oudheidkamer. Dit is een initiatief van de Stichting Oud Ridderkerk (S.O.R.). In een permanente tentoonstelling wordt de historie van Ridderkerk belicht. De hoofdvesting van de openbare bibliotheek staat in het winkelhart van Ridderkerk op de hoek van het Sint Jorisplein en de Verlengde Kerkweg. Het gemeentehuis is aan het Koningsplein te vinden. Tot slot is er de eerdergenoemde begraafplaats Rusthof aan de Lagendijk/Frans Halsstraat, de Singelkerk aan de Kerksingel, het verenigingshuis Obadja aan de Schepenstraat en de openbare bibliotheek aan het Sint Jorisplein.

Bedrijven en kantoren

Het aantal bedrijven in het centrum van Ridderkerk is beperkt. Enkele dienstverlenende functies en kantoren zijn gevestigd aan de Schoutstraat en de Verlengde Kerkweg zoals de Rabobank, ING en Woonvisie.

Wonen

Appartementen zijn het meest voorkomende woningtype in het centrum. Aan het Koningsplein en het Sint Jorisplein liggen de nieuwere appartementen. Verder zijn er veel goedkopere woningen uit de jaren '50 van de vorige eeuw, zoals aan de Blaak en de Gaay Fortmanstraat. Aan de Kerksingel, Kerkweg en de Lagendijk zijn nog veel historische woonhuizen te vinden waaronder een aantal Rijksmonumenten.

2.6 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) vastgesteld. Inzet van de provincie is er op gericht het cultureel erfgoed te beschermen en versterken. De CHS is daarom opgenomen in de streekplannen en in de Nota Regels voor Ruimte. De CHS vormt de basis voor toetsing van en advisering over bestemmings- en bouwplannen van gemeenten en erfgoedaspecten.

Gemeentelijk beleid

In september 2013 is het gemeentelijk beleid over cultuurlandschap en historische stedenbouw vastgesteld. In dit beleidsstuk is de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis van Ridderkerk beschreven.



Figuur 2.2 Erfgoedbeleid gemeente Ridderkerk (bron: gemeente Ridderkerk)

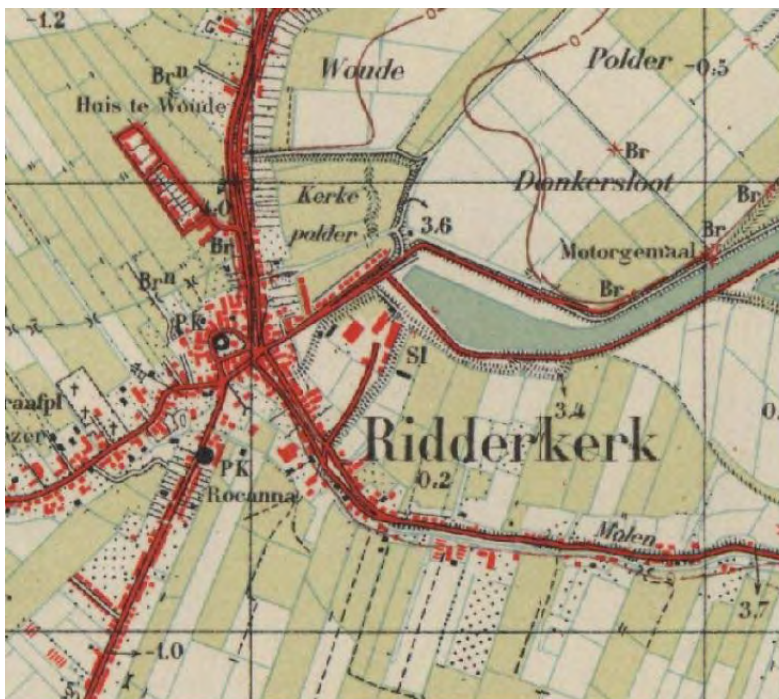
Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk

Ridderkerk beschikt met de Kersingel, de dijkprofielen, de Kerkweg en de restanten van het voormalig agrarisch landschap over een cultuurhistorisch waardevolle kern. In 2016 is een Cultuurhistorische Waardenkaart voor het centrum van Ridderkerk opgesteld (zie bijlage 1). De waardering van cultuurhistorische elementen is gebaseerd op de criteria zoals opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Voorbeelden van criteria zijn zeldzaamheid, representativiteit, conservering en gaafheid.

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

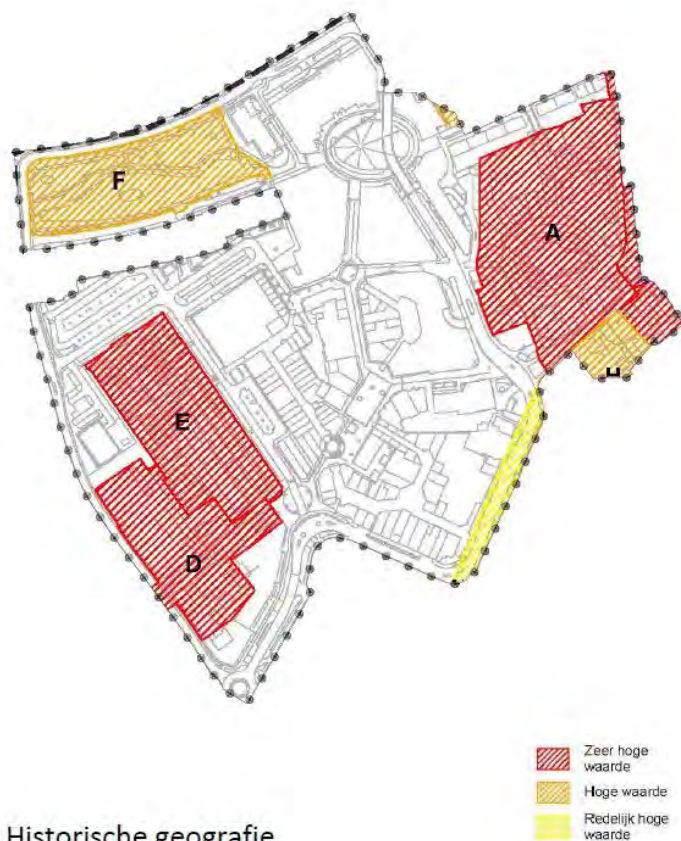
Historische geografie

In het centrum van Ridderkerk komt een aantal historische structuren bij elkaar: de Lagendijk, de Ringdijk, de Westmolendijk, de Blaak en de Kerkweg. Tot aan de 20^e eeuw breidde Ridderkerk zich langs deze wegen uit. Een groot deel van de cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden zich dan ook langs één van deze lijnen.



Figuur 2.3 Topografische kaart Ridderkerk 1936 (bron: www.watwaswaar.nl)

De historische structuren in het centrum van Ridderkerk zijn onderverdeeld in zeer hoge, hoog en redelijk hoog gewaardeerde structuren.



Historische geografie

Figuur 2.4 Historische geografie ter hoogte van plangebied (bron: Stichting Dorp, Stad en Land)

De volgende historische structuren bevinden zich in het plangebied:

Zeer hoog gewaardeerde structuren

Dijklint Lagendijk

De Lagendijk vormt de scheiding tussen de polders Oud Reijerwaard en Nieuw Reijerwaard en diende in het verleden als polderdijk/waterkering. De Lagendijk liep door tot aan de Sint Jorisstraat, maar is door transformatie van het winkelcentrum grotendeels verdwenen. Daarnaast is het hoogteverschil tussen de dijk en het polderniveau in de loop der jaren verminderd. Ten westen van de begraafplaats Rusthof en de Sint Jorisstraat is deze dijk nog wel terug te vinden. Hier staan ook nog een aantal monumentale bomen. Langs de voormalige dijk staan enkele (voormalige) boerderijen.

Begraafplaats Rusthof

De begraafplaats uit circa 1930 is aangelegd na de brand van de Singelkerk in 1920. Het eerder aanwezige kerkhof is bij deze brand verloren gegaan. De middenas van de begraafplaats wordt gevormd door een laan van treurbeuken die de hoofdtoegang met de aula verbindt. De aula is een gemeentelijk monument. Rechts van de ingang bevindt zich een monumentaal oorlogsgraf.

De Kerksingel

Alle historische lijnen in Ridderkerk komen bij de Kerksingel samen. Daarmee is zij het hart van de historische kern van Ridderkerk. De Kerksingel met daaromheen de historische bebouwing vormt een monumentaal geheel. De Kerksingel telt in totaal dertien Rijksmonumenten en twee gemeentelijke monumenten. Een smalle singel scheidt de kerk met de kerktuin van de omringende bebouwing. De singel heeft aan de kerkzijde een groene oever met rode beuken.

De kerktuin wordt op de koppen ontsloten door twee gemetselde bruggen met gietijzeren balustrade en hekwerken. Kade, bruggen en wegdek bestaan uit roodbruine klinkers en vormen een samenhangend geheel. De omringende bebouwing bestaat uit een min of meer gesloten gevelwand die regelmatig wordt onderbroken door stegen en paden.

Dijklint Ringdijk en Benedenrijweg

De Ringdijk is van oorsprong een voormalige hoge zeedijk. De binnendijkse gronden zijn lager gelegen dan de buitendijkse gronden. Hierdoor ontstaat een hoogteverschil. De bebouwingsstructuur aan de westelijke zijde van het dijklint is in loop der tijd aangetast waardoor een grote opening is ontstaan tussen Ringdijk nummer 15 en nummer 17. De kruising van de Sint Jorisstraat met de Ringdijk wordt gemarkeerd door een monumentale linde.

Dijklint Westmolendijk en Molensteeg

De Westmolendijk maakt onderdeel uit van de voormalige hoge zeedijk de Ringdijk. Vanaf de kruising met de Sint Jorisstraat heeft de dijkbebouwing een open karakter. Dit is in de loop der tijd ontstaan. Tussen nummer 6 en nummer 8 bevindt zich een gemetselde tuinmuur waarachter zich monumentale tuinbeplanting bevindt. De Molensteeg kent aan de zijde van de Westmolendijk typische tweezijdig ontsloten dijkbebouwing.

Hoog gewaardeerde structuren

De Blaak

De Blaak, voorheen een kreek, loopt licht slingerend door het voormalige polderlandschap. De Blaak is bij de inpoldering in het waterstelsel opgenomen. Ter hoogte van het nieuwe centrum is De Blaak onderbroken en verdwenen. Ten oosten van het centrum is de waterloop weer zichtbaar. Het deel van De Blaak langs de Rembrandtweg is vormgegeven als een park.

Verlengde Kerkweg/Sint Jorisstraat/Molensteeg

Op de hoek van de Verlengde Kerkweg, Sint Jorisstraat en Molensteeg bevindt zich een historische groenstructuur van tuinen, erven en een plantsoen bebouwd met individuele historische bebouwing. In deze groenstructuur bevindt zich een oude sloot die aan de voet van de Westmolendijk langs de Molensteeg lag. Deze watergang wordt de Kulk genoemd en maakte vermoedelijk deel uit van het polder-boezemsysteem. Vanaf het perceel Verlengde Kerkweg nummer 15 is de watergang nu deels verdwenen en waarschijnlijk overkluisd. De sloot vormt nu de grens tussen de privétuinen, erven en het plantsoen.

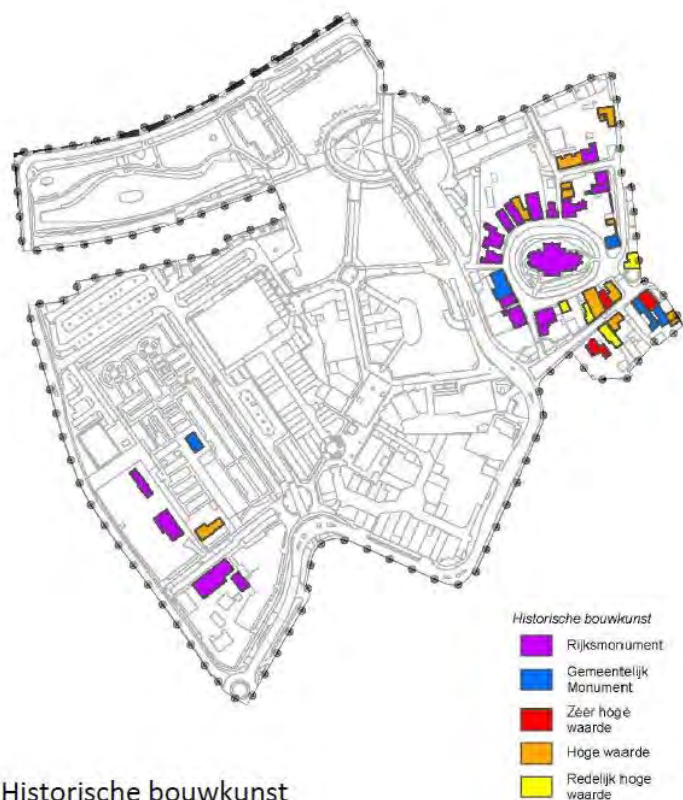
Redelijk hoog gewaardeerde structuren

Kerkweg/Verlengde Kerkweg

De Kerkweg is een oude plattelandsweg of landpad die vroeger Rijsoord met Ridderkerk verbond. Tussen 1900 en 1934 werd langs de Kerkweg gebouwd. Dit is daarmee de eerste vooroorlogse uitbreiding van Ridderkerk. Op historisch kaartmateriaal is te zien dat aan de Verlengde Kerkweg twee sloten lagen. De Verlengde Kerkweg kent aan oostzijde losse bebouwing met ruime voortuinen. De historische bebouwing in combinatie met het groen geven het geheel een dorps karakter.

Historische bouwkunst

Naast de Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten die zich met name langs de Kerksingel bevinden, is er diverse andere historische bouwkunst in het centrum van Ridderkerk aanwezig. De historische bouwkunst is onderverdeeld in bouwkunst met zeer hoge, hoge en redelijk hoge waarde.



Historische bouwkunst

Figuur 2.5 Historische bouwkunst ter hoogte van plangebied (bron: Stichting Dorp, Stad en Land)

De panden op onderstaande adressen zijn aangemerkt als historische bebouwing en bevinden zich in het plangebied. Voor een uitgebreide beschrijving van de kenmerken per pand wordt verwezen naar het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk', bijgevoegd in bijlage 1.

Rijksmonument:

- Benedenrijweg 7 (woonhuis en erfscheiding)
- Benedenrijweg 9 (woonhuis)
- Benedenrijweg 13/Kerksteeg 2 (boerderij)
- Kerksingel 1 (Singelkerk)
- Kerksingel 2,4,6,10,12,13,15,18,20,21,27 (woonhuizen)
- Kerksingel 28 (kerkelijke dienstwoning)
- Lagendijk 101 en 103 (boerderij)
- Lagendijk 60 (boerderij)

Gemeentelijk monument (opgenomen in Welstand Ridderkerk, 2009):

- Kerksingel 9
- Kerksingel 26
- Lagendijk (aula begraafplaats)
- Westmolendijk 2
- Sint Jorisstraat 7

Zeer hoog gewaardeerde bouwkunst:

- Sint Jorisstraat 4
- Sint Jorisstraat 15
- Sint Jorisstraat 3 en 5

Hoog gewaardeerde bouwkunst:

- Sint Jorisstraat 2/Benedenrijweg 1
- Sint Jorisstraat 11 / Molensteeg 2
- Kerksingel 9
- Benedenrijweg 15-17
- Benedenrijweg 7 en 9
- Sint Jorisstraat 8/Kerksingel 8
- Kerksingel 14
- Kerksteeg 4-10
- Lagendijk 54
- Westmolendijk 4

Redelijk hoog gewaardeerde bouwkunst:

- Kerksingel 7
- Sint Jorisstraat 10 en 10a
- Sint Jorisstraat 13
- Ringdijk 1

Uitgangspunten voor de toekomst

De zeer hoog gewaardeerde en hoog gewaardeerde structuren en panden zijn cultuurhistorisch waardevol en in goede staat. Behoud van deze panden en structuren is wenselijk. Indien dat niet mogelijk is, moet bij eventuele sloop en nieuwbouw zoveel mogelijk aangesloten worden op de cultuurhistorische waarde in de omgeving. De redelijk hoog gewaardeerde panden en structuren zijn weliswaar ondersteunend aan het totaal van cultuurhistorische waarden, maar zijn op zichzelf aangetast.

De Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden zijn gedetailleerd bestemd. De bestaande maatvoering geldt als de maximale maatvoering. Met de opgenomen vergunningsplicht voor het slopen/een sloopverbod wordt de bebouwing beschermd tegen (grootschalige) ingrepen. De historisch geografische structuren zijn voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Doel van deze dubbelbestemming is behoud van het karakter van deze structuren.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is getoetst aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is dit beleid nader beschreven. Het relevante rijksbeleid is opgenomen in paragraaf 3.2. Paragraaf 3.3 en 3.4 behandelen het provinciale en regionale beleid. Het relevante gemeentelijk beleid staat in paragraaf 3.5. Paragraaf 3.6 geeft de conclusie.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan onder andere bestemmingsplannen moeten voldoen. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament, defensie en de Waddenzee. Het Barro bevat geen bepalingen die een specifieke opdracht betekenen voor dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)

Naast het Barro zijn op 1 oktober 2012 de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) gewijzigd. Deze veranderingen in regelgeving hebben consequenties voor ruimtelijke plannen van provincies en gemeente. Deze plannen moeten in lijn worden gebracht met de nieuwe regelgeving.

In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat het bestemmingsplan geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Wel is er ruimte voor enige flexibiliteit. Toetsing van het bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is vastgesteld op 9 juli 2014 en voor het laatst herzien op 15 juli 2016. De visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en bevat maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld als strategische visie op hoofdlijnen. Om deze reden is deze visie lang houdbaar en hoeft deze niet voortdurend aangepast te worden aan veranderde en wisselende omstandigheden. Dit is anders voor de programma's die zijn opgenomen in de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

Hoofddoel van de Visie Ruimte en Mobiliteit is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dit via de volgende sturingsfilosofie:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen,;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- samenwerkingsverbanden aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn 4 thema's, de zogenaamde rode draden, te onderscheiden:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Het volgende beleid is relevant voor het plangebied en daarmee voor dit bestemmingsplan:

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Eén van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie plaatsvinden binnen het BSD.

Stedelijke agglomeratie

Binnen de stedelijke agglomeratie stuurt de provincie op sterke centra en ontwikkelingslocaties bij knooppunten. Nieuwe investeringen in gebiedsontwikkeling, mobiliteit en infrastructuur worden zo veel mogelijk geconcentreerd. Daarvoor komen locaties in aanmerking binnen de stedelijke agglomeratie, waar het infrastructuurnetwerk nog onbenutte capaciteit heeft en kansen liggen voor de versterking van de kracht van de regio. Voor kantoren en detailhandel voert de provincie een selectief locatiebeleid.

Nieuwe bovenregionale voorzieningen (zoals ziekenhuizen, opleidingscentra en culturele voorzieningen) wil de provincie concentreren op locaties. Hierdoor worden schaalvoordelen gehaald en wordt de capaciteit van het mobiliteitsnetwerk beter benut.

Mainport Rotterdam

Ridderkerk is onderdeel van het door de provincie aangewezen gebied 'Mainport Rotterdam'. De provincie zet in op een wereldwijd toonaangevend havenindustriële complex. Ze wil de internationale toppositie van de mainport versterken, met een hoog economisch rendement voor de stad Rotterdam en de omliggende regio.

Detailhandel

Uitgangspunt is het versterken van de winkelstructuur en het optimaliseren van de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Doel is het garanderen van de beschikbaarheid en bereikbaarheid van winkelveorzieningen met het oog op leefbaarheid. De provincie stelt kwaliteit boven kwantiteit ter voorkoming van verdere leegstand en een niet-functionerende detailhandelstructuur. Dit betekent voor de meeste winkelgebieden (waaronder die in Ridderkerk) dat gestreefd wordt naar verbetering met alle middelen, behalve het toevoegen van winkelmeters. Er geldt een 'nee, tenzij' principe. Concentratie en sanering van verspreid liggend aanbod moet leiden tot vermindering van de overcapaciteit. Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen plaatsvinden aansluitend aan de bestaande winkelgebieden. Met uitbreiding van perifere detailhandel en verspreid liggende winkelveorzieningen wordt zeer terughoudend omgegaan. Als er al sprake is van nieuwe grootschalige ontwikkelingen, dan moet dit in regioverband worden afgestemd.

Grondwater en drinkwater

De provincie stelt kaders voor grondwater en beheert een deel van het grondwater. Het belangrijkste doel daarbij is dat de voorraad zoet grondwater in Zuid-Holland niet afneemt. Dit is met name belangrijk voor de drinkwatervoorziening op lange termijn. Andere doelen zijn het voorkómen van verontreiniging door gevaarlijke stoffen en het verminderen van de bestaande verontreiniging.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar biedt voldoende flexibiliteit als het gaat om kleinschalige uitbreidingen en/of wijzigingen ten aanzien van horeca en detailhandel. Hierdoor kan de bestaande centrumfunctie behouden en versterkt worden zonder dat er extra winkelmeters bijkomen. Het plangebied ligt daarnaast binnen het 'bestaand stads- en dorpsgezicht'.

Verordening ruimte 2014

In samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte 2014 opgesteld. De Verordening ruimte 2014 vormt het juridisch instrument van de provincie. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie kan dit instrument daarnaast inzetten als er sprake is van provinciaal belang. Dit betreft in ieder geval de doelen die in de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn opgenomen en de uitwerking daarvan in het Programma ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De volgende regelgeving is vanuit de Verordening ruimte 2014 relevant voor het plangebied en daarmee voor dit bestemmingsplan. Regelgeving ten aanzien van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en het 'bestaand stads- en dorpsgezicht' is eerder genoemd en om deze reden niet opnieuw weergegeven.

Detailhandel (artikel 2.1.4., lid 1 t/m 5)

In lid 1 van artikel 2.1.4. staat dat nieuwe detailhandel uitsluitend is toegestaan binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken, in nieuwe woonwijken of als gevolg van herallocatie. In lid 2 staan nadere eisen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde detailhandel. Zo dient de ontwikkeling in overeenstemming te zijn met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor het desbetreffende centrum.

Het plangebied ligt binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied' en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die getoetst moeten worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten aanzien van horeca is geen regelgeving opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Binnen een winkelconcentratie in het centrum van stad, dorp of wijk gelden op basis van de verordening geen beperkingen voor de toelaatbare winkelbranches. Omdat er niet voorzien wordt in nieuwe detailhandelsfuncties staat de Verordening ruimte 2014 de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.4 Regionaal beleid

Sinds 1 januari 2015 is de gemeente Ridderkerk is onderdeel van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH). Omdat voor deze regio nog weinig beleid is vastgesteld, wordt deels verwezen naar het beleid zoals geldend toen Ridderkerk nog lid was van de Stadsregio Rotterdam.

Regionaal Investeringsprogramma 2016

Het investeringsprogramma 'Investeren in vernieuwing' heeft als doel de economie in het dichtstbevolkte stuk van Nederland te vernieuwen en te verduurzamen. Het programma is opgesteld door de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, de Economische Programmaraad Zuidvleugel, de provincie Zuid-Holland, Holland Rijnland en Drechtsteden en brengt een investering met zich mee van tussen de 12 en 15 miljard euro over de komende tien jaar. Het programma is gericht op urgente economische structuurversterking en investeren in de regio en bestaat uit thema's en concrete projecten die de economische groei, werkgelegenheid, bereikbaarheid, duurzaamheid en aantrekkelijkheid van de regio kunnen versterken. Het programma 'Investeren in vernieuwen' bestaat uit 150 concrete projecten die grotendeels door de gemeenten zelf zijn ingediend.

Beleid detailhandelsstructuur 2012

Het detailhandelsbeleid van de Stadsregio Rotterdam streeft naar evenwicht tussen het voorkomen van overbewinkeling en het toch open staan voor noodzakelijke vernieuwing. Uitgangspunt is het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur. De Stadsregio onderscheidt verschillende typen winkelgebieden met ieder hun eigen richtbeeld. Er is één bovenregionaal verzorgend centrum, namelijk het centrum van Rotterdam. Daaronder zijn zeven regionaal verzorgende centra, een aantal stadsdeelcentra en lokaal verzorgende centra. Ridderkerk is aangewezen als regionaal verzorgend centrum, net als Alexandrium en Zuidplein in Rotterdam en de centra van Schiedam, Vlaardingen, Spijkenisse en Hellevoetsluis. Onder andere het centrum van Barendrecht en winkelcentrum Keizerswaard vallen in de categorie lokaal verzorgend centrum/ stadsdeelcentrum.

De regionaal verzorgende centra beschikken over een aanbod dat gemengd is, maar minder breed dan in de Rotterdamse binnenstad. Het accent ligt op aanbod in het prijsvriendelijke tot middensegment. Gespecialiseerd aanbod in het duurdere segment is niet of nauwelijks aanwezig. Uitgangspunt voor de regionaal verzorgende centra is het op peil houden van de huidige functie. Dynamiek wordt gefaciliteerd, passend binnen het bestaande profiel en zonder grote uitbreidingen. Een regionaal verzorgend centrum moet een ontmoetingsplek zijn met een mix van verschillende functies. In onderstaande figuur is het richtbeeld voor de regionaal verzorgende centra weergegeven.

Richtbeeld toekomstig profiel regionaal verzorgend centrum	
Verzorgingscategorie	Regionaal verzorgend centrum
Type voorzieningen	<p>Ontmoetingsplek met een mix van functies. Gemengd, maar minder gevarieerd aanbod ten opzichte van het centrum van Rotterdam. Gespecialiseerde keuzewinkels, vooral in de hogere segmenten, niet of nauwelijks aanwezig. Ook geschikt voor het doen van boodschappen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accent historische binnensteden: versterken recreatieve functie met bijzonder en bij de identiteit passend aanbod • Accent planmatig ontwikkelde centra: doelgericht en efficiënt, gericht op gemak
Locatiekenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Algemeen: centrumlocatie met goede bereikbaarheid met de auto en het OV en goede parkeerfaciliteiten (kwantitatief en kwalitatief) • Accent historische binnensteden: (gedeeltelijk) historische structuur, compact en overzichtelijk kernwinkelgebied met daaromheen evt. dwaalmilieu • Accent planmatig ontwikkelde centra: Compact en overzichtelijk, geen dwaalmilieu, onderscheidend ten opzichte van de binnenstad dankzij het efficiënt-recreatieve karakter
Dagelijks aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • Stadsdeel gericht aanbod, afgestemd op perspectiefrijk wijkaanbod • Meervoudig en complementair supermarktaanbod van moderne omvang
Niet-dagelijks aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • Compleet, breed en gevarieerd aanbod, voornamelijk in het midden- en lagere segment • Nadruk op modisch aanbod, huishoudelijke- en luxe artikelen, bloemen en planten, media en bruin- en witgoed. • Hoge filialiseringsgraad
Overige functies	<ul style="list-style-type: none"> • In de historische binnensteden meer ruimte voor andersoortige functies naast detailhandel (horeca, leisure en dienstverlening) • In planmatig ontwikkelde winkelcentra zijn overige functies winkelondersteunend van aard
Wensbeeld	<ul style="list-style-type: none"> • Doorgroei naar efficiënt recreatieve koopcentra • Kwalitatieve opwaardering door extroverte presentatie, uitstraling en herkenbaarheid in combinatie met verbeterde verblijfswaarde

Figuur 3.1 Richtbeeld regionaal verzorgende winkelcentra (bron: Stadsregio Rotterdam)

Het kernwinkelgebied van Ridderkerk, inclusief de uitloopgebieden aan de Sint Jorisstraat, voorziet in een mix van functies waar naast filialen van winkelketens ook supermarkten en speciaalzaken zitten. Het centrum is goed bereikbaar per openbaar vervoer en er is voldoende ruimte om te parkeren in onder andere de drie overdekte parkeergarages onder de Sint Jorishof, de Ridderhof en het Koningsplein. Om de verblijfswaarde van het centrum ook in de toekomst te garanderen biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit als het gaat om kleinschalige uitbreidingen en/of wijzigingen ten aanzien van horeca en detailhandel.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ridderkerk 2020

De centrale opgave voor Ridderkerk is om de bestaande kwaliteiten zichtbaarder te maken, nieuwe kwaliteiten toe te voegen, na te denken over de identiteit en te zorgen dat Ridderkerk een aantrekkelijke woon-, werk- en leefgemeente blijft. Tot 2020 zijn staan de volgende vier thema's centraal:

- De wijk centraal;
- Ondernemende kern;
- Mobiliteit op maat;
- Verbindend landschap.

Voor het centrum van Ridderkerk streeft de gemeente ernaar dat het centrum een centrum blijft voor alle wijken. De omliggende wijken hebben een winkelaanbod dat is gericht op de dagelijkse behoefte. Het centrum biedt de aanvullende voorzieningen. In het centrum wordt ook gewoond. Het woningaanbod bestaat voornamelijk uit appartementen voor meerdere doelgroepen. Het centrum is vooral geschikt voor starters, senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. Het centrum is goed bereikbaar met de fiets, het openbaar vervoer en de auto. In 2020 moet het oostelijke deel van het centrum (Singelkerk, Ringdijk en Havenstraat) meer kleinschalig zijn en gericht op cultuurhistorie en moet het westelijk deel moderner zijn en meer grootschalige voorzieningen (Ridderhof, Koningsplein).

In het kader van de Omgevingswet is Ridderkerk begonnen met een omgevingsvisie. Deze zal de nu geldende structuurvisie uit 2009 vervangen. De verwachting is dat de omgevingsvisie in de tweede helft van 2017 wordt vastgesteld.

Woningbouwstrategie

Als uitwerking van de structuurvisie is een woningbouwstrategie opgesteld. Deze is op 27 januari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Ridderkerk en Woonvisie hebben hierin gezamenlijk een leidraad voor de wijkontwikkeling onderzocht. Daarbij is ook het bijbehorende woningbouwprogramma voor de komende tien jaar aangegeven. Ridderkerk heeft een lokale en regionale woningbouwopgave. Deze opgave dient plaats te vinden in de beperkt beschikbare ruimte.

Wijkontwikkelingsprogramma Centrum Ridderkerk

Het wijkontwikkelingsprogramma is opgesteld vanuit een integrale benadering van het centrum en dient richting en sturing te geven aan de ontwikkeling van het centrum de komende tien jaar.

Het centrum wordt gezien als hart van de gemeente en heeft een dubbelfunctie. Enerzijds is het een wijk waar mensen wonen en hun dagelijks leven leiden. Anderzijds is het een gebied waar een aantal voorzieningen gevestigd zijn die voor de hele gemeente van belang zijn. Denk hierbij aan het winkelcentrum Ridderhof, de bibliotheek en het gemeentehuis. Aan de hand van vier thema's wordt het centrum de komende jaren ontwikkeld:

- Het centrum als bruisend hart van Ridderkerk;
- Het centrum als sociale en zorgzame wijk;

- Het centrum als een wijk waar het goed wonen is;
- Het centrum als veilige en bereikbare wijk.

Bruisend hart van Ridderkerk

Het centrum van Ridderkerk heeft een kwalitatief goed en gevarieerd winkelaanbod. Ingezet wordt om dit te behouden door een mix van filialen van winkelketens en lokale winkeliers na te streven en daarmee de leegstand de komende jaren tegen te gaan. Horeca heeft een belangrijke plaats in het centrum. De clustering van horeca op het Koningsplein zorgt voor levendigheid en sfeer. Gestreefd wordt naar een actieve en levendige horeca, waarbij er aandacht is voor de relatie met de bewoners op en om het plein. Door meer en gevarieerd evenementen en activiteiten te organiseren op het Koningsplein, krijgt de wijk meer uitstraling en daarmee toeristische aantrekkingskracht. In samenhang met vastgoedeigenaren en winkeliers wordt de komende jaren gewerkt aan de verbetering van de fysieke uitstraling van het winkelgebied en de nadere invulling van de winkelstrips. Het historisch centrum rondom de Singelkerk heeft tot slot een uniek karakter dat benadrukt moet worden.

Sociale en zorgzame wijk

Ingezet wordt op het bevorderen van het samenleven van diverse leeftijdscategorieën en de verschillende culturen in de wijk door het stimuleren van ontmoetingen. De jeugd heeft daarnaast plekken nodig zoals trapveldjes waar zij elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen ondernemen. Om te spelen moet de buitenruimte van goede kwaliteit zijn.

Een wijk waar het goed wonen is

De omgeving van de Kerk singel, Sint Jorisstraat, Molensteeg en Westmolendijk vormt de historische kern van Ridderkerk. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met dit waardevolle gebied. De komende jaren zijn er een aantal herstructurerings- en renovatieprojecten, waardoor de kwaliteit van de woningvoorraad verbetert. Uitgangspunt is daarnaast dat grotere bedrijven die al jaren in het centrum gevestigd zijn, hier ook blijven. Ingezet wordt op behoud van historisch belangrijke groenstructuren zoals de begraafplaats Rusthof. Tot slot is er behoefte aan meer parkeermogelijkheden in woonstraten.

Veilige en bereikbare wijk

Ingezet wordt op het verkleinen van de kwetsbaarheid van fietsers en voetgangers en de verkeersveiligheid in de omgeving van scholen. Het centrum is een wijk waar veel verkeersbewegingen plaatsvinden.

3.6 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Wel biedt het voldoende flexibiliteit als het gaat om kleinschalige uitbreidingen en/of wijzigingen. Er worden daarmee geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de beleidslijnen van rijk, provincie, regio en gemeente.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie moet de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan worden aangetoond en moet in het plan worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de relevante te toetsen aspecten beschreven. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 MER-wetgeving

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Hierdoor zal de vaststelling van dit bestemmingsplan geen belangrijke negatieve milieueffecten tot gevolg hebben. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.3 Water

Waterbeheer en watertoets

In een vroeg stadium van de planvorming moet overleg worden gevoerd met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, die verantwoordelijk is voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingtoename;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

Gemeentelijk beleid

Waterschap Hollandse Delta, de gemeente Ridderkerk en de Natuurvereniging Ridderkerk hebben besloten na afronding van Waterplan 2 (2008-2012), geen nieuw gemeenschappelijk waterplan op te stellen. Afspraken over maatregelen zullen op basis van de Europese, landelijke of stroomgebied normen en kaders per maatregel worden gemaakt en vastgelegd. Het waterschap Hollandse-Delta is de initiatiefnemer voor het nemen van deze maatregelen, welke globaal zijn vastgelegd in het hierboven genoemde Waterbeheerprogramma.

Huidige situatie

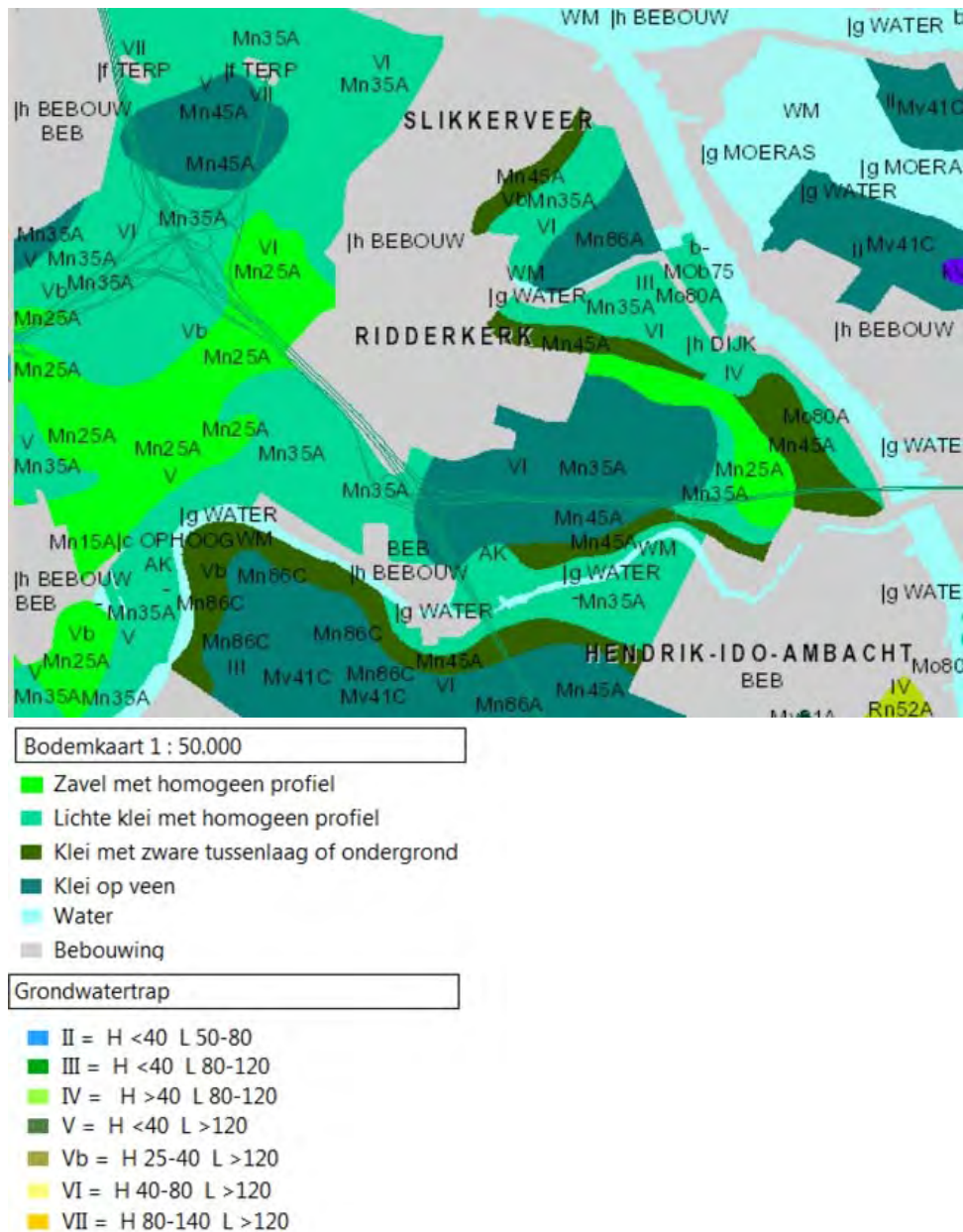
Algemeen

Omdat het plangebied in de bebouwde kom van Ridderkerk ligt, is het plangebied op de Bodemkaart van Nederland niet weergegeven. In figuur 4.1 is te zien waaruit de bodem in de omgeving van het plangebied uit bestaat en welke watertrap hier geldt. Er is hoofdzakelijk sprake van lichte klei met homogeen profiel en klei op veen met grondwatertrap VI. Dat wil zegen dat van nature de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,4 en 0,8 meter beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwatertrap meer dan 1,2 meter beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte in het plangebied ligt op

circa NAP -1,0 meter. Het plangebied ligt in bemalingsgebied Oud- en Nieuw Reijerwaard en in peilgebied Slikkeveer west en centrum Ridderkerk (Y11.003).

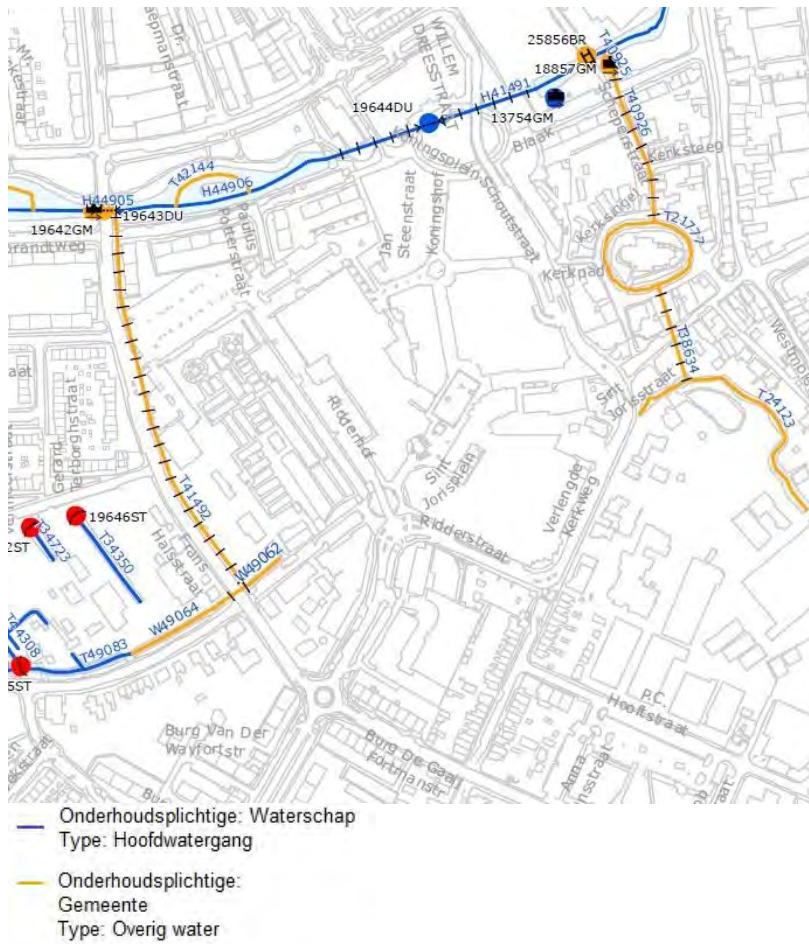
Waterkwantiteit en -kwaliteit

In het noordelijk deel van het plangebied ligt een hoofdwatergang. Deze watergang voert overtollig water (neerslag en kwel) af. Rondom deze waterloop ligt een beschermingszone van 3,5 meter. Deze waterloop behoort niet tot de KRW-waterlichamen.



Figuur 4.1 Uitsnede bodemkaart van Nederland (bron: Bodemloket)

Verder zijn er nog enkele overige watergangen aanwezig. Hiervoor geldt een beschermingszone van 1 meter. Binnen de beschermingszone gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden. In figuur 4.2 is de ligging van de watergangen nabij het plangebied weergegeven.



Figuur 4.2 Uitsnede legger wateren en kunstwerken (bron: waterschap Hollandse Delta)

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern- /beschermingszone van een primaire of regionale waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op de aanwezige gemeentelijke riolering.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Wel biedt het flexibiliteit als het gaat om kleinschalige uitbreidingen en/of wijzigingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen of het aanleggen van paden of verhardingen. Het bestemmingsplan biedt weinig tot geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

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

Watercompensatie

Toename in verharding moet gecompenseerd worden. Bij een toename van een aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor de versnelde afstroom van hemelwater een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Ook moet volgens het beleid van waterschap Hollandse Delta 10% van de toename aan verharding gecompenseerd worden met functioneel open water.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en geldend waterschapsbeleid is het voor eventuele nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

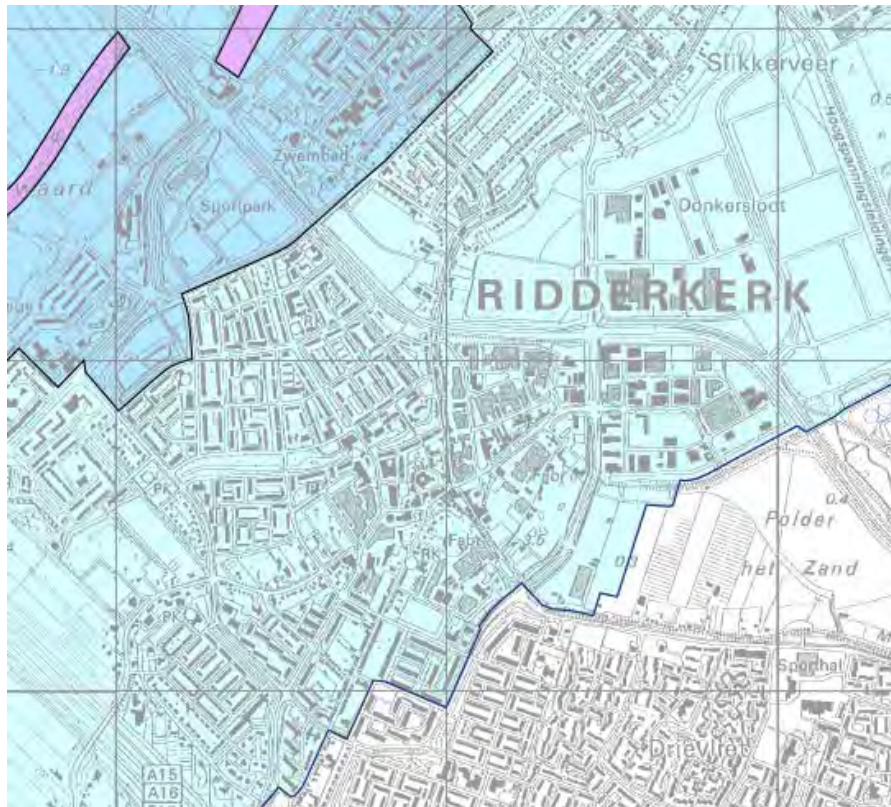
- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem moet bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht moet worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder vergunning van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling voorkomt dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen wordt tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone van een grondwaterbeschermingsgebied. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit dient voor bouwwerkzaamheden en graafwerkzaamheden dieper dan 2,5 meter afstemming met de provincie Zuid-Holland plaats te vinden.



Provinciale milieuverordening Zuid-Holland

Legenda

-  Milieubeschermingsgebied voor stilte
-  Milieubeschermingsgebied voor grondwater
- Onderverdeeld in:
 -  Waterwingebied
 -  Grondwaterbeschermingsgebied
 -  Boringsvrije zone

Figuur 4.3 Boringsvrije zone (bron: Provinciale milieuverordening Zuid-Holland)

Conclusie

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

4.4 Geluid

Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Dit is de geluidbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur gebieden. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen of buitenstedelijk is gelegen. Voor de bepaling van de maximale vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied.

Onderzoek en conclusie

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Ook zijn geen nieuwe wegen mogelijk waarbinnen bestaande geluidsgevoelige functies zijn gelegen. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies al naast elkaar voorkomen of gewenst zijn, zoals centrumgebieden, wordt niet gebruikgemaakt van richtafstanden. Deze gebieden worden getypeerd als gebieden met functiemenging. Voor deze gebieden wordt een Staat van Functiemenging gehanteerd waarin per bedrijfsactiviteit wordt aangegeven in welke mate deze direct naast, boven of onder woningen toegestaan is.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Wel biedt het voldoende flexibiliteit als het gaat om kleinschalige uitbreidingen en/of wijzigingen. In het plangebied is sprake van een sterke mate van functiemenging. Wonen, (maatschappelijke) voorzieningen, bedrijven, horeca en detailhandel zijn direct naast elkaar toelaatbaar. Mogelijke onderlinge hinder wordt met bouwkundige maatregelen tegengegaan. Tevens borgt andere wet- en regelgeving (zoals het Activiteitenbesluit milieubeheer) dat aan de wettelijke eisen voor onder andere geluid wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

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

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

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

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

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

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

Besluit niet in betekende 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. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

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 ook rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de diverse omliggende wegen (Schoutstraat, Verlengde Kerkweg, Frans Halsstraat en Sint Jorisstraat) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen langs deze wegen bedragen maximaal 31,5 µg/m³ voor NO₂, 23,7 µg/m³ voor PM₁₀ en 15,1 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen

van de 24-uur gemiddelde concentratie PM10 bedraagt 13 dagen. Omdat daarmee direct langs deze wegen aan de grenswaarden wordt voldaan (zie tabel 4.1), zal dit ook ter plaatse van het gehele plangebied het geval zijn.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de vaststelling van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.7 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient voor externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt 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 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de risicobron. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

Beleidsvisie Externe Veiligheid 2011 gemeente Ridderkerk

De gemeente Ridderkerk heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De beleidsvisie beschrijft hoe de gemeente Ridderkerk omgaat met externe veiligheid. De regionale ligging van Ridderkerk ten opzichte van enerzijds Europoort en anderzijds de industrie in Dordrecht en Moerdijk maken dat Ridderkerk moet nadenken over de wijze waarop risico's geminimaliseerd kunnen worden. Ridderkerk wordt daarnaast doorsneden door de rijkswegen A15 en A16, ligt langs de rivier Nieuwe Maas/Noord, heeft diverse ondergrondse buisleidingen en net buiten de gemeentegrenzen ligt de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht en het rangeerterrein Kijfhoek.

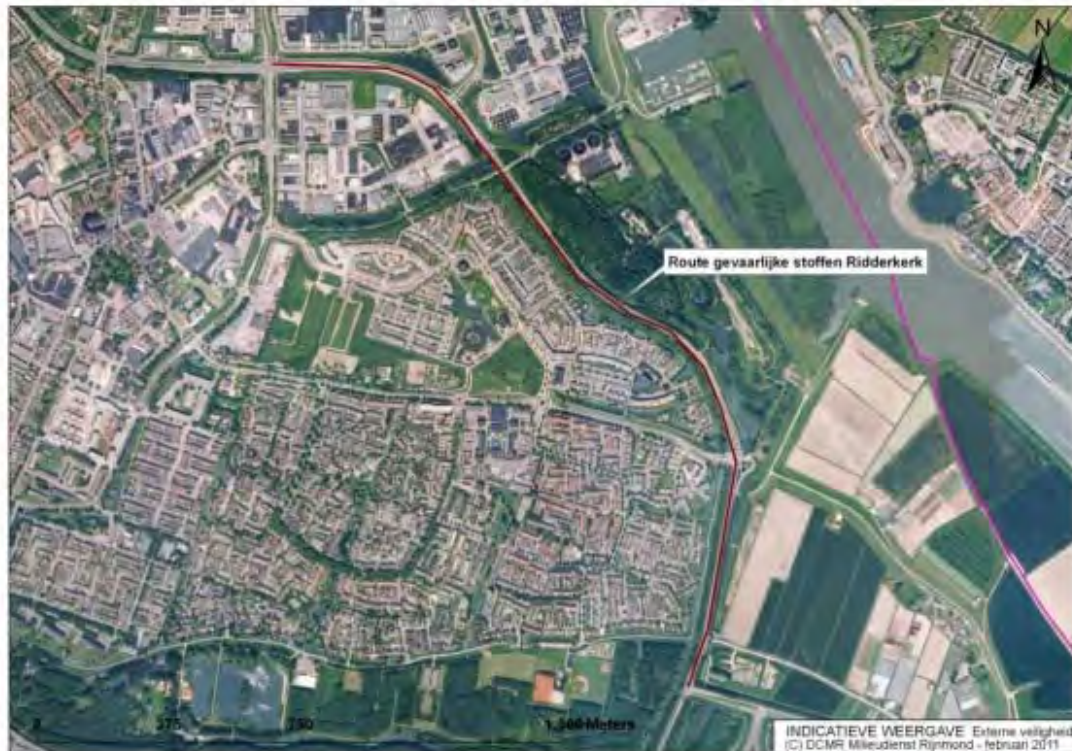
Onderzoek

Inrichtingen

Er liggen twee LPG tankstations in de omgeving van het plangebied. Ten noordoosten van het plangebied ligt het LPG tankstation 'Rotterdamseweg'. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 400 meter. Het LPG tankstation 'Voorzand' ligt op een afstand van circa 300 meter ten oosten van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee op ruime afstand van beide invloedsgebieden voor het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen - Rotterdamseweg

De Gemeente Ridderkerk heeft een gemeentelijke route gevaarlijke stoffen aangewezen. Over een deel van de Rotterdamseweg, ten noorden van het plangebied, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het weggedeelte ten oosten van de kruising met de Donkerslootweg/Gildeweg maakt deel uit van de gemeentelijke routing, onder meer in verband met de bevoorrading van de eerder genoemde LPG tankstations. Voor de route gevaarlijke stoffen Ridderkerk is een risicoberekening uitgevoerd. Uit de risicoberekening blijkt dat er geen PR 10^{-6} risicocontour aanwezig is. Ook blijft het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde. Door de ruime afstand tussen de weg en het plangebied en de beperkte vervoersaantallen vormt deze route geen belemmering. Over de wegen ter hoogte van het plangebied vindt in de regel geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor individuele gevallen moet ontheffing van het verbod op het vervoer van gevaarlijke stoffen worden aangevraagd bij de gemeente.



Figuur 4.4 Ligging gemeentelijke route gevaarlijke stoffen Ridderkerk (bron: gemeente Ridderkerk)

Vervoer van gevaarlijke stoffen - A15/A16

Op circa 750 meter ten zuidwesten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A15 en A16. Vanwege het vervoer van toxische gassen (GT4) bedraagt het invloedsgebied meer dan 4 kilometer. Het invloedsgebied reikt dan ook over het plangebied. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand ligt hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied dient wel aandacht besteed te worden aan de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid als gevolg van het toxisch scenario.

Toxisch scenario

Het maatgevende scenario bij een calamiteit op de weg met een tankwagen met toxisch gas is een toxische wolk. Door een incident op de weg scheurt de wand van een tankwagen met gecompriëerd toxisch gas. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas.

Bestrijdbaarheid

Vanwege de ruime afstand tot de weg en het plangebied is de bestrijdbaarheid op de planlocatie niet van toepassing. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Ramen en deuren moeten eenvoudig kunnen worden gesloten in het geval van een incident.

Vervoer van gevaarlijke stoffen - de Noord

Op circa 1.450 meter ten oosten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Noord. Vanwege het vervoer van toxische gassen (GT3) bedraagt het invloedsgebied circa 1.070 meter. Het invloedsgebied reikt dan ook niet over het plangebied.

Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor of door buisleidingen dat van invloed is op de externe veiligheidssituatie.

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Met betrekking tot dit plan zijn door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd (zie bijlage 2).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Dit blijkt tevens uit het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Kabels en leidingen

Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied of de directe omgeving ervan zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Tevens geldt dat met aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied geen rekening hoeft te worden gehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de vaststelling van het plan niet in de weg staat.

4.9 Bodem

Beleid en normstelling

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

Onderzoek

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en de regeling geactualiseerd. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Op enkele locaties in het plangebied heeft eerder onderzoek plaatsgevonden naar de staat van de bodem. Uit deze onderzoeken is gebleken dat plaatselijk nader onderzoek of sanering noodzakelijk kan zijn in geval van ontwikkelingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk. In geval van ontwikkelingen moet door middel van bodemonderzoek aangetoond worden of de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie. Voor actuele informatie over de meest recente bodemonderzoeken in het plangebied wordt verwezen naar het Bodemloket.

4.10 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- a. Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- b. Natura-2000 gebieden.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De

beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de provincie Zuid-Holland zal voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling geleden voor een groot deel van de "overig" beschermde soorten. Deze lijst zal in Zuid-Holland ongeveer vergelijkbaar met de "Tabel 1-soorten", dus de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er overigens geen beleidsruimte en blijft de bescherming onveranderd.

Provinciale vrijstellingen

Bij de implementatie van de Wet natuurbescherming binnen provincie Zuid-Holland is ervoor gekozen om dat beleidsarm te doen. Uitgangspunt is om de landelijke vrijstelling zoals hij gold onder de Ffw voor te zetten onder de Wnb. De landelijke vrijstelling gold voor algemene amfibieën en zoogdieren. Om te beoordelen of de soorten in aanmerking komen voor een provinciale vrijstelling is per soort gekeken naar de verspreiding en talrijkheid in provincie Zuid-Holland. Hieruit blijkt dat de soorten molmuis, ondergrondse woelmuis en tweekleurige bosspitsmuis niet of nauwelijks voorkomen in Zuid-Holland, hierdoor is een provinciale vrijstelling voor deze soorten niet opportuun.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuurgebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Boezems Kinderdijk op ruim 2 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde gebied onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 1,2 kilometer van het plangebied. In dit bestemmingsplan

worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het wordt dan ook uitgesloten dat natuurlijke kenmerken en waarden worden aangetast door dit bestemmingsplan. De Wet natuurbescherming en het natuurbeleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis, Natuurwaardenkaart Ridderkerk (Elzeman, 2012) en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere Ravon, www.verspreidingsatlas.nl, telmee.nl en www.waarneming.nl).

Vaatplanten

De laanbeplanting, de bermen en groenstroken binnen het plangebied bieden groeiplaatsen aan de brede wespenorchis en gewone vogelmelk. Oude vochtige muren in het plangebied, zoals de grachtmuren van de Kerksingel, kunnen groeiplaatsen bieden voor muurplanten. Er zijn waarnemingen bekend van de tongvaren in de omgeving van de Kerksingel. De brede wespenorchis, gewone vogelmelk en de tongvaren zijn niet meer beschermd onder de Wet natuurbescherming.

Vogels

In de plantsoenen en groenstroken komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, heggenmus en merel aanwezig. Andere soorten als spreeuw, huismus, gierwaluw en kauw kunnen broeden in (de omgeving van) de bebouwing. De waterpartijen in het plangebied bieden leefgebied aan algemeen voorkomende watervogels zoals meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Zoogdieren

De bermen en groenstroken van het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, soorten als mol en egel. De mol is niet meer beschermd onder de Wet natuurbescherming.

De bomen en bebouwing kunnen plaats bieden aan vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuissoorten verblijven in de spouw en onder de daklijsten van oudere gebouwen of in holtes in bomen. De groenstroken en waterpartijen in het plangebied kunnen fungeren als foerageergebied of onderdeel zijn van een vliegroute van vleermuizen. Onderzoek uit de omgeving wijst uit dat er diverse vleermuissoorten verwacht kunnen worden waaronder laatvlieger, gewone- en ruige dwergvleermuis.

Amfibieën

Algemeen voorkomende amfibieën zoals bruine kikker, middelste groene/bastaardkikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen naar alle waarschijnlijkheid gebruik maken van het plangebied als schuilplaats in struiken, onder stenen, in kelders en als voortplantingsplaats in de waterpartijen. Voor de benoemde soorten geldt een vrijstelling in provincie Zuid-Holland. Overig beschermde soorten worden op basis van de aanwezige biotopen niet verwacht.

Vissen

De waterpartijen bieden mogelijk leefklimaat aan algemeen voorkomende soorten als de kleine modderkruiper. Andere vissoorten zoals de bittervoorn zijn op basis van habitatvoorkeur niet te verwachten. De kleine modderkruiper en bittervoorn zijn niet beschermd onder de Wet natuurbescherming.

Overige soorten

Op basis van verspreiding en/of het ontbreken van geschikt leefgebied zijn beschermde reptielen en ongewervelden niet te verwachten in het plangebied.

In onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied naar verwachting aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Wet Natuurbescherming			Nader onderzoek nodig bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen
Vogelrichtlijn		alle inheemse soorten jaarrond gebruikte nesten (huismus)	nee nee
Habitatrichtlijn bijlage IV		Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger	nee
Overige soorten	Vrijstellingsregeling provincie Zuid-Holland	egel bruine kikker, middelste groene/bastaardkikker en gewone pad	nee

Tabel 4.2 Beschermingsregime

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen concrete ontwikkelingen voorzien. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Het bestemmingsplan maakt echter altijd indirect (kleine) ontwikkelingen mogelijk. Hieronder is aangegeven waar bij deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de benoemde soorten van de lijst 'overige' beschermde soorten omdat in provincie Zuid-Holland hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Bij aanvang en tijdens werkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met broedende vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of wanneer er geen broedgeval aanwezig is. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).
- Voorafgaand aan een ontwikkeling dient nagegaan te worden of sprake is van potentieel leefgebied voor beschermde soorten en broedvogels met jaarrond beschermde nesten. In dat geval is nader veldonderzoek noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het onderzoekseizoen, dat over het algemeen tussen maart en oktober ligt.

Gezien de bovenstaande conclusies staan de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie, met inachtneming van eventuele maatregelen, de uitvoering van het plan niet in de weg.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.11 Archeologie

Beleid en normstelling

De gemeente Ridderkerk heeft in 2013 erfgoedbeleid en beleidsinstrumenten vastgesteld, waaronder de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Ridderkerk. Hiermee is een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen gewaarborgd. Dit beleid sluit aan op de Erfgoedwet die sinds 1 juli 2016 de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft vervangen.

De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden binnen een te ontwikkelen plangebied vindt binnen de archeologische monumentenzorg in fases plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

Onderzoek

Bewoningsgeschiedenis

Rond het jaar 1000 werden de veengebieden op IJsselmonde ontgonnen. Door het graven van sloten werd het veen ontwaterd, zodat het gebied geschikt werd voor bewoning en landbouw. De oudste middeleeuwse bewoningssporen zijn in het hart van IJsselmonde te vinden op een veenondergrond. Vindplaatsen uit de 11^e - 13^e eeuw in Ridderkerk zijn bekend uit het Reyerbos. Door het inklinken van de bodem als gevolg van het ontwateren van het veen kwamen de ontgonnen gebieden zo laag te liggen dat ze door dijken beschermd moesten worden tegen binnendringend water. Op den duur ontstond zo in de centrale en oostelijke delen van IJsselmonde een grote polder, de Riederwaard. De oudst bekende vermelding van de waard dateert uit 1214. De voortgaande klink van het veengebied zorgde er uiteindelijk voor dat de bewoning daar tot een eind kwam en zich naar het zuiden, richting Maas, verplaatste.

Het plangebied bevond zich in de Late Middeleeuwen in het oosten van de Riederwaard. In de periode 1373-1375 gaat de Riederwaard als gevolg van overstromingen verloren. De schade was enorm, nederzettingen als West-Barendrecht, Oost-Barendrecht en ook Ridderkerk verdrongen en de uitgestrekte ontginningen van de Riederwaard gingen verloren.

In een oorkonde uit 1064, waarover onder historici een discussie over de echtheid bestaat en die mogelijk van enige decennia later dateert, is sprake van een reeks goederen en kerken waaronder Riede iuxta Merewede ('Riede bij de Merwede'). Het dorp Riede of Ridderkerk is langs de Merwede - die eertijds tussen de Riederwaard en de huidige polder Donkersloot stroomde - ontstaan. In 1105 is sprake van een kerkelijke functionaris van Riede, terwijl een kerkgebouw voor het eerst in 1277 wordt vermeld. Dit gebouw is bij de overstroming van de Riederwaard ten onder gegaan. Er wordt wel verondersteld dat de huidige Nederlands hervormde kerk zich min of meer op dezelfde plaats bevindt als de eerste kerk van Ridderkerk. Bevestigd is dit niet; booronderzoek wees uit dat de ophogingslagen van het huidige kerkhof zich op het overstromingsdek van 1373-1375 bevinden. Aanwijzingen voor voorafgaande bebouwing zijn niet vastgesteld.

In de eeuwen die volgden op de rampjaren 1373-1375 werd het overstromde land van de Riederwaard in fasen weer ingedijkt. Het zuidelijke deel van het bestemmingsplangebied bevindt zich in het areaal van de voormalige polder Oud Reijerwaard die in 1404 - zo'n 31 jaar na de ondergang van de Riederwaard - werd gevormd; het noordelijke deel ligt in de polder Nieuw Reijerwaard, die rond 1441 is ontstaan. De polders waren van elkaar gescheiden door de Lagendijk. Deze dijk is ook nu nog goed te vervolgen in het huidige stratenpatroon in het plangebied. Op het punt waar de Lagendijk (Ringdijk/Westmolendijk) tegen de dijk langs de Noord (Merwede) aanliep, ontwikkelde zich - in de noordelijke oksel - het huidige dorp Ridderkerk met huizen en boerderijen om de kerk. Verdere bebouwing was op en langs de genoemde dijken te vinden. Eeuwenlang was dit het vertrouwde beeld van de nederzetting Ridderkerk; pas in de 20^e eeuw maakt het uitgestrekte agrarische gebied om de historische kern plaats voor forse woonwijken.

Archeologische verwachting

Over de bewoningsgeschiedenis van het plangebied in het Neolithicum (tot 2000 voor Chr.), Bronstijd (2000-800 voor Chr.), IJzertijd (800 voor Chr.-begin jaartelling), de Romeinse tijd (begin jaartelling tot 350 na Chr.), de Vroege Middeleeuwen (350-1000) en Late Middeleeuwen A (1000-1200) zijn uit het bestemmingsplangebied geen gegevens beschikbaar. Uit de aangrenzende gebieden in Ridderkerk, Heerjansdam en Barendrecht daarentegen zijn vindplaatsen bekend uit het Neolithicum (tot 2000 voor Chr.), Bronstijd (2000-800 voor Chr.), IJzertijd (800 voor Chr.-begin jaartelling), de Romeinse tijd, Vroege en Late Middeleeuwen. Aangezien het bestemmingsplangebied een (veronderstelde) vergelijkbare bodemopbouw heeft als deze gebieden, mogen ook hier resten uit genoemde perioden worden verwacht. Als gevolg van de laatmiddeleeuwse overstromingen kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn geërodeerd.

In het oosten van het plangebied is vooral de oude kern van Ridderkerk, met de kerk en eventueel nog de resten van de dijk van de Riederwaard, kansrijk voor het aantreffen van bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen (vóór en na 1373).

Aanbevelingen

Waarde - Archeologie 1

Voor de oude kern van Ridderkerk, evenals de historische dijktracés (Waarde - Archeologie 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 m² beslaan.

Waarde - Archeologie 2

Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 m² beslaan.

Conclusie

In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen voor het beschermen van de te verwachten archeologische waarden. Voorafgaand aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied moet nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

4.12 Eindconclusie

Op basis van de onderzochte aspecten worden geen bijzondere belemmeringen verwacht voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Het bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkelingen in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan zijn diverse beleidsdocumenten opgesteld zoals het Wijkontwikkelingsprogramma Centrum Ridderkerk, de Toekomstvisie Detailhandel en de Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk. Tijdens opstelling van deze documenten is uitgebreid geparticipeerd door bewoners en ondernemers. Het niveau van participatie daarbij was 'advies vragen'.

Bij het bestemmingsplan wisselt het niveau van participatie per stap in het proces:

- Ten tijde van het opstellen van de Startnotitie Bestemmingsplan Centrum (tot en met oktober 2015) was het niveau van participeren 'informer'. Bewoners en ondernemers zijn geïnformeerd over de looptijd van het proces en de diverse stappen;
- Het niveau van participeren bij het concept-ontwerp bestemmingsplan is 'raadplegen'. Eventuele wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan;
- Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan start de formele wettelijke procedure. Iedereen krijgt dan de kans op het ontwerp te reageren.

Concept-ontwerpbestemmingsplan en nota vooroverleg

Op 1 december 2015 heeft de gemeenteraad de Startnotitie Bestemmingsplan Centrum vastgesteld. Aan de hand van deze startnotitie is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De volgende vooroverleginstanties hebben gelegenheid gekregen op het concept-ontwerpbestemmingsplan te reageren:

- Provincie Zuid-Holland (via het E-formulier) (bijlage 5);
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Waterschap Hollandse Delta;
- Oasen;
- Kamer van Koophandel.

De DCMR Milieudienst Rijnmond, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en het Waterschap Hollandse Delta hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Daarnaast hebben wij onze partners uit de wijk uitgenodigd om te reageren. Onze partners in het centrum zijn:

- Wijkoverleg Centrum;
- Bewonersgroep Behoud Historisch Centrum;
- Winkeliersvereniging Centrum;

- Ondernemersplatform Ridderkerk.

Het wijkoverleg Centrum en de bewonersgroep Behoud Historisch Centrum hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Hieronder een korte samenvatting van alle vooroverlegreacties.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De veiligheidsregio heeft laten weten geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd te hebben (bijlage 2)

Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap heeft laten weten dat de belangen en het relevante beleid van het waterschap goed is verwoord in het bestemmingsplan (bijlage 3). Op verzoek van het waterschap is aan paragraaf 4.3 Water, kopje 'Huidige situatie, algemeen' toegevoegd dat het plangebied in het peilgebied Slikkerveer west en centrum Ridderkerk ligt.

DCMR Milieudienst Rijnmond

De DCMR heeft gevraagd de tekst van paragraaf 4.7 Externe Veiligheid, kopje 'Onderzoek, Vervoer van gevaarlijke stoffen' aan te vullen. Daarin mist een toelichting op het wegtransport van gevaarlijke stoffen over de A15/A16 en het vaartransport over de Nieuwe Maas en de Noord. De gevraagde aanpassing is in de toelichting verwerkt. Voor het overige heeft de DCMR laten weten geen opmerkingen te hebben (bijlage 4)

Wijkoverleg Centrum en Bewonersgroep Behoud Historisch Centrum

Het wijkoverleg en de bewonersgroep hebben mondeling op het bestemmingsplan gereageerd tijdens een gesprek op 3 oktober 2016. Een verslag van dat gesprek is bijgevoegd als bijlage 6. Naar aanleiding van dit overleg is de plangrens van het bestemmingsplan verruimd. Het gehele kerkringgebied, inclusief de overzijde van de Sint Jorisstraat, maakt nu deel uit van het bestemmingsplan. Daarnaast is de horecaregeling voor het gebied Sint Jorisstraat aangevuld met een regel dat horeca-inrichtingen daar tot uiterlijk middernacht geopend mogen zijn.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk heeft vanaf vrijdag 27 januari 2017 tot en met donderdag 9 maart 2017 ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende die periode op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Deze reacties heten zienswijzen. Het college heeft dat op 26 januari 2017 bekend gemaakt in de Combinatie van Ridderkerk (de Blauwkai), de Staatscourant en op de website van de gemeente.

De volgende instanties of personen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen:

- Provincie Zuid-Holland (via het E-formulier);
- Waterschap Hollandse Delta;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- De familie W. Put (twee zienswijzen);
- Mevrouw E.M. van Mil en de heer R.J.M. Tulder;
- De heer J. van der Linde.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Een samenvatting van deze zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording per zienswijze staat in de nota Zienswijzen. Deze is als bijlage 7 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. In de nota Zienswijzen zijn ook alle ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels zijn samen juridisch bindend. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels voor het gebruik gekoppeld.

De toelichting is een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De toelichting is belangrijk voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voor dit bestemmingsplan is de landelijk verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen editie 2012 (SVBP2012) toegepast.

6.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan gelden verschillende bestemmingen. In onderstaande tabel zijn de functies die zijn toegestaan per bestemming weergegeven. Na de tabel wordt nader ingegaan op de inhoud van deze bestemmingen.

Bestemmingen	C-1	C-2	C-3	C-4	G-1	G-2	M
Gebruiksfuncties							
Detailhandel	X		X			X	
Kantoren	X				X		
Dienstverlening	X	X	X	X	X	X	
Horeca	X	X	X	X		X	X
Openingstijden winkels (overdag/avond)	X		X				
Openingstijden openbare inrichting (ook delen van de nacht)		X		X			X
Gesloten tussen 23.00 en 07.00 uur						X	
Zaalverhuur toegestaan		X		X			X
Feesten en partijen incidenteel		X		X		X	X
Bezorgdiensten uitgesloten						X	
Wonen	X	X	X	X	X	X	
Maatschappelijke voorzieningen	X			X			X
Parkeergarages	X	X			X		X

C-1 = Centrum-1

C-2 = Centrum-2

C-3 = Centrum-3

C-4 = Centrum-4

G-1 = Gemengd-1

G-2 = Gemengd-2

M = Maatschappelijk

Tabel 6.1 Vergelijking toegestane functies

Centrumbestemmingen

Centrum - 1

Het kernwinkelgebied met de winkelcentra (Ridderhof I en II, Jorishof en Koningshof) en het gebied rond het Sint Jorisplein heeft de bestemming Centrum-1 gekregen. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan voor de nodige flexibiliteit. Zo kunnen zich naast winkels ook andere voorzieningen in het centrum vestigen zoals horeca en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld de bibliotheek). In de regeling is een onderscheid gemaakt tussen welke functies toegestaan zijn op de begane grond en op de verdieping.

Op de begane grond zijn detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en parkeergarages toegestaan. Deze functies zijn in grote mate onderling uitwisselbaar. Alleen de omvorming naar detailhandel is niet toegestaan. Kantoren zijn uitsluitend toegestaan waar dit bestaand gebruik betreft. Wonen is op de begane grond niet toelaatbaar.

De verdiepingen zijn met name bestemd voor het wonen. Kantoren, dienstverleningsfuncties en maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de verdieping waar dit bestaand gebruik betreft. Onder bestaand gebruik worden de feitelijk legaal aanwezige op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan of op basis van een verleende omgevingsvergunning gevestigde functies verstaan. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Ook detailhandel is op de verdieping uitsluitend toegestaan waar dit bestaand gebruik betreft. Omvorming van een niet-detailhandelsfunctie naar detailhandel is niet bij recht toelaatbaar.

Het verkleuren naar detailhandel kan alleen wanneer gebruik gemaakt wordt van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Hierdoor kan gestuurd worden op de toevoeging van extra vierkante meters winkelvloeroppervlak in het centrum. Dit ter voorkoming van de ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur en het voorkomen van leegstand.

Ten aanzien van horeca wordt gewerkt met een aantal algemene voorwaarden. Nieuwe horecaconcepten zijn daarmee eenvoudiger toelaatbaar en ook menging van horeca met detailhandel en dienstverlenende functies blijft mogelijk (mits ook toelaatbaar vanuit andere wetgeving zoals de Drank- en horecawet). Horeca is gebonden aan de openingstijden die gelden voor winkels. Hiermee wordt de komst van bijvoorbeeld lunchrooms gestimuleerd, maar wordt voorkomen dat zich hier restaurants of cafés vestigen die de gemeente bij voorkeur geclusterd ziet aan het Koningsplein. Een uitzondering op deze regel geldt ter hoogte van Brasserie Downtown.

Voor wat betreft bouwvlakken en hoogtematen (gothoogte) is aangesloten bij de vigerende rechten en deze laatste zijn aangegeven met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding.

Centrum - 2

De panden ter hoogte van het Koningsplein (met uitzondering van de noordoostelijke hoek) zijn bestemd als Centrum - 2. Net als in de bestemming Centrum - 1 zijn hier meerdere functies mogelijk binnen één gebouw voor de benodigde flexibiliteit. Hierbij is gekozen dienstverlenende functies en horeca toe te staan op de begane grond en eerste verdieping zodat het Koningsplein zich in de toekomst kan ontwikkelen als plein met actieve en levendige horeca. Horeca mag ook delen van de nacht uitgeoefend worden. Het gaat dan om functies zoals restaurants en cafés. Zaalverhuur is toegestaan, het regulier gebruik ten behoeve van feesten niet.

De bestaande stedenbouwkundig relevante onderdoorgangen zijn als zodanig bestemd.

Centrum - 3

De gronden met de bestemming Centrum - 3 liggen tussen de Geerlaan en de Lagendijk. Door de huidige detailhandelfunctie vormt zich hier een uitloopegebied vanuit de kernwinkelstructuur. Detailhandel is hier op alle verdiepingen toegestaan evenals dienstverlening. Horeca is toelaatbaar onder dezelfde regeling zoals opgenomen onder Centrum - 1.

Centrum - 4

Voor het voltooiën van het Koningsplein is voor de noordoostelijke hoek enkele jaren geleden een separaat bestemmingsplan opgesteld met eigen bouw- en gebruiksrechten. Deze rechten zijn overgenomen binnen de bestemming Centrum - 4. Horeca is voor wat betreft functie toelaatbaar onder dezelfde regeling zoals opgenomen onder Centrum - 2. Ook is de bestaande stedenbouwkundig relevante onderdoorgang als zodanig bestemd.

Cultuurhistorie

Algemeen

In de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2, Wonen, Maatschappelijk en Tuin bevinden zich zowel Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten als cultuurhistorisch waardevolle panden. Deze panden en bouwwerken hebben binnen alle bestemmingen een aanvullende aanduiding gekregen, respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'cultuurhistorische waarden'. De panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' zijn voorzien van een gedetailleerd bouwvlak. Daarnaast is bepaald dat de bestaande maten maximaal zijn, dus er is niet voorzien in een gothoogte. De panden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' zijn tevens voorzien van een gedetailleerd bouwvlak. Zij kennen wel een gothoogte.

Ook voor deze panden is bepaald dat de bestaande maatvoering maximaal is. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om van deze bestaande maatvoering af te zien en het pand te vergroten tot de aangegeven goothoogte. Dit kan alleen wanneer de cultuurhistorische waarde van het pand niet onevenredig wordt aangepast. Gedeeltelijke of gehele sloop van alle panden is alleen mogelijk met vergunning.

Waarde - Cultuurhistorie

Voor het centrum van Ridderkerk is in 2016 een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De zeer hoog gewaardeerde cultuurhistorische structuren zoals de Lagendijk, de Kerksingel en begraafplaats Rusthof en de hoog gewaardeerde structuren zoals de Blaak hebben de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. Doel van deze dubbelbestemming is behoud van het karakter van deze structuren. Middels een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er werken of werkzaamheden zonder vergunning plaatsvinden die het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de structuren kan verstoren.

Overige bestemmingen

Bedrijf

Ten behoeve van de nutsvoorziening aan de Paulus Potterstraat is een bedrijfsbestemming opgenomen met een aanduiding 'nutsbedrijf'.

Gemengd - 1

De panden op de hoek van het Koningsplein ter hoogte van de kruising Blaak en Schoutstraat hebben de bestemming Gemengd - 1. Dit geldt ook voor het kantoorpand van de Rabobank en de ING. Ter plaatse zijn kantoren, dienstverleningsfuncties en woningen toelaatbaar. Zowel kantoorfuncties als dienstverlening is toegestaan op de verdieping. Dit met uitzondering van de locatie waar de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen op de verdieping' is opgenomen. Hier mag op de verdieping uitsluitend gewoond worden. De bestaande ondergrondse parkeergarage is tevens mogelijk gemaakt. Net als binnen de bestemming Centrum - 2 is de bestaande stedenbouwkundig relevante onderdoorgang als zodanig bestemd.

Gemengd - 2

De bestemming Gemengd - 2 geldt ter plaatse van een groot deel van de panden aan de Sint Jorisstraat. Deze straat vormt een uitloopgebied van de kernwinkelstructuur. Ook zijn hier enkele horecaken aanwezig. Binnen de bestemming Gemengd - 2 is horeca toegestaan die gesloten is tussen 23.00 uur in de avond en 07:00 uur in de ochtend. Vestiging van bijvoorbeeld restaurants, brasserieën of bistro's zijn in dat geval gepast. Door de sluitingstijden te reguleren en bezorgdiensten uit te sluiten wordt mogelijke overlast richting omwonenden beperkt. Door de geregleerde sluitingstijden, het verbod op zaalverhuur en het verbod op het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is het niet aantrekkelijk hier een café te vestigen. Ook is de vestiging van een coffeeshop niet mogelijk door het verbod in de handel in hallucinogene middelen (artikel 9.4.1 onder a.).

Maatschappelijk

Het gemeentehuis aan het Koningsplein heeft de maatschappelijke bestemming gekregen. Hier zijn zowel maatschappelijke voorzieningen toelaatbaar als horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. De horecaregeling is gelijk aan de regeling opgenomen in de bestemming Centrum - 2. Deze 'zwaardere' horeca is toegestaan om waar wenselijk het Koningsplein als horecaplein te versterken. De bestaande onderdoorgang tussen het 'oude' en 'nieuwe' gemeentehuis is voorzien van een specifieke aanduiding. Begraafplaats Rusthof is met een functieaanduiding bestemd. Alleen de begraafplaats is hier specifiek toegestaan. Onder andere de bestaande Singelkerk en het pand van de Oudheidkamer aan de Kerksingel zijn ook voorzien van een maatschappelijke bestemming.

Wonen

De bestaande woningen in het plangebied inclusief bijbehorende erven hebben de bestemming Wonen gekregen. Gestapelde woningbouw (zoals aan de Blaak) is als zodanig bestemd met een aanduiding.

Tuin

De voortuinen en soms delen van het achtererfgebied behorende bij de bestaande woningen vallen niet onder de woonbestemming. Deze zijn apart bestemd. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk is om hier erfbebouwing toe te staan. Alleen erkers, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Verkeer

De doorgaande wegen hebben de bestemming 'Verkeer'.

Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingswegen met een verblijfsfunctie (over het algemeen 30 km/h-wegen) hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemming is gericht op het verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk terrassen ten behoeve van de nabijgelegen horeca te plaatsen (zoals op het Koningsplein). Ten behoeve van aangrenzende bestemmingen zijn balkons, galerijen, afdaken en luifels toelaatbaar.

Water

De gronden die aangewezen zijn voor water zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen deze bestemming mag alleen worden gebouwd indien dit noodzakelijk is voor bijvoorbeeld oeververbindingen, of ten behoeve van de kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater.

Groen

De kenmerkende en behoudenswaardige groenstructuren ter hoogte van de Blaak en begraafplaats Rusthof zijn bestemd met de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder andere beplanting, water en voet- en fietspaden toegestaan.

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

Conform het Erfgoedbeleid van de gemeente hebben delen van het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2 gekregen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 100 m² en de bodemingreep niet dieper is dan 50 cm in de bestemming Waarde - Archeologie 1;
- a. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 200 m² en de bodemingreep niet dieper is dan 50 cm in de bestemming Waarde - Archeologie 2.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is vastgelegd dat de goothoogte onder voorwaarden mag worden overschreden voor dakruimten en dakkapellen. Ook is een geringe overschrijding van de bestaande bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en luifels vastgelegd. Tot slot is een regeling opgenomen voor bestaande maten. Indien de bestaande maatvoering, afstanden, bebouwingspercentages en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (volgens een verleende omgevingsvergunning) afwijken van de in de regels en op de verbeelding genoemde maten zijn de bestaande maten leidend.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen ten aanzien van maatvoeringen en bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de bestemmingsgrenzen te wijzigen.

Overige regels

In deze bepaling is geregeld dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is in een lid bepaald dat bij iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst moet worden of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Dit aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels.

Overgangsrecht en slotregels*Overgangsrecht*

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 23.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 23.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Centrum Ridderkerk'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk

CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART CENTRUM RIDDERKERK

DEFINITIEF 29 JUNI 2016

Vereniging tot bevordering, ondersteuning en instandhouding van landschappelijk en stedelijk schoon



COLOFON

Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk
In opdracht van: Gemeente Ridderkerk

Uitgevoerd door:
Stichting Dorp, Stad en Land
Adviseurs ruimtelijke kwaliteit
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
3001 GC Rotterdam
010 280 9445
www.dorpstadenland.nl
info@dorpstadenland.nl

Projectteam:
Peter Sikma
Suzanne Loen
Vincent Voorhoeve

Datum: 29 juni 2016

Teksten, foto's en kaarten zijn gemaakt door Dorp, Stad en Land, tenzij anders vermeld.

INHOUD

Inleiding	5
Werkwijze	5
Bewonersavond	6
Bronnen	6
Achtergrond	9
Ontstaansgeschiedenis	9
Typering onderzoeksgebied	11
Inventarisatie en waardering	17
Zeer hoog gewaardeerde structuren	18
Hoog gewaardeerde structuren	24
Redelijk hoog gewaardeerde structuren	29
Zeer hoog gewaardeerde panden	31
Hoog gewaardeerde panden	36
Redelijk hoog gewaardeerde panden	48
Conclusies en aanbevelingen	55
Conclusies	55
Aanbevelingen	55

BIJLAGEN

Waarderingstabel	
Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk (pdf)	
Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk (GIS-shapefile's)	

1. INLEIDING

Ridderkerk beschikt met de Kerksingel, de dijkprofielen, de Kerkweg en de restanten van het voormalig agrarisch landschap over een cultuurhistorisch waardevolle kern waar de historische ontwikkeling van het gebied goed afleesbaar is. In opdracht van de gemeente heeft Dorp, Stad en Land een Cultuurhistorische Waardenkaart voor het centrum van Ridderkerk opgesteld. Deze waardenkaart is een uitwerking van het Erfgoedbeleid Ridderkerk 2013 en vormt de basis voor de vertaling van dit beleid naar het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de gehanteerde werkwijze toegelicht en is een overzicht van de gebruikte bronnen opgenomen.

WERKWIJZE

De betreffende panden en structuren zijn in 2015 vanaf de openbare weg gefotografeerd. Daarnaast is voor nadere beoordeling gebruik gemaakt van openbare bronnen zoals Google Streetview, Bing Maps en WatWasWaar. Op basis van bovengenoemd beeldmateriaal zijn de panden en elementen van een cultuurhistorische waardering voorzien.

De waardering van cultuurhistorische elementen is gebaseerd op de criteria die genoemd zijn in het document “Rekening houden met cultuurhistorische waarden” (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, juni 2012). Deze criteria zijn: zichtbaarheid, relatie met historische gebeurtenissen, gaafheid, conservering, zeldzaamheid, samenhang en context, betekenis voor de kennis over het verleden, representativiteit. De criteria zijn door DSL gerangschikt op volgorde van belangrijkheid en voorzien van toelichting ten behoeve van de toepassing en transparantie van de waardering van de elementen:

1. Ontstaansgeschiedenis: herkomst, relatie met historische gebeurtenissen, betekenis voor de kennis over het verleden.
2. Samenhang en context: ensemblewaarde, relatie met omgeving zowel fysiek als functioneel.

3. Zichtbaarheid: beleefbaarheid en invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
4. Zeldzaamheid: hoe uniek is het: lokaal, regionaal, nationaal.
5. Representativiteit: is het een voorbeeldig exemplaar van een type?
6. Conservering: technische kwaliteit, staat van onderhoud.
7. Gaafheid: oorspronkelijkheid, mate van vermindering.



Afbakening van het onderzoeksgebied, zoals aangeleverd door de gemeente Ridderkerk.

De totaalwaardering van elk element resulteert in de waarde ‘redelijk hoog’, ‘hoog’ of ‘zeer hoog’. In de bijlage is een tabel opgenomen waarin is aangegeven welke criteria op de verschillende cultuurhistorische elementen van toepassing zijn. Bij 5, 6 of 7 toepasselijke criteria heeft het element zeer hoge cultuurhistorische waarde, bij 3 of 4 criteria hoge cultuurhistorische waarde en bij 1 of 2 criteria redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

Tot slot zijn de cultuurhistorisch waardevolle panden en structuren van een beschrijving voorzien. De beschrijving bestaat uit enkele feitelijke gegevens (o.a. locatieaanduiding, ouderdom, functie, etc.), een beschrijving van de kenmerken van het pand of de structuur, een waardering, de relevante waarderingscriteria en een toelichting op de waardering. Bij het bepalen van de ouderdom en het adres is gebruik gemaakt van gegevens uit de BAG.

BEWONERSAVOND

Op woensdag 3 februari 2016 is de werkwijze en een conceptversie van de waardenkaart aan bewoners gepresenteerd. Voor deze bijeenkomst waren alle bewoners uit het onderzoeksgebied door de gemeente uitgenodigd. Er waren ruim 30 bewoners bij de avond aanwezig. De bewoners kregen tijdens deze bijeenkomst de mogelijkheid om te reageren op de inventarisatie en waardering. Waar nodig is de waardering en zijn de beschrijvingen in dit rapport naar aanleiding van deze reacties aangepast.

BRONNEN

Bij het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart zijn van de volgende bronnen gebruik gemaakt.

Documenten:

- Erfgoedbeleid Ridderkerk (2013)

- Cultuurhistorie Molensteeg 34, 36 en omgeving: Inventarisatie en waardering (Dorp, Stad en Land, 2014)
- Cultuurhistorische objecten: IJsselmonde en Eiland van Dordrecht (Landschapsbeheer Zuid-Holland, 2011)
- Groen Kaart (Gemeente Ridderkerk, 2013)
- Jongere bouwkunst en stedenbouw 1800-1945: Ridderkerk (Provinciaal Bestuur van Zuid-Holland, 1995)
- Rekening houden met cultuurhistorische waarden (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2012)

Websites:

- bagviewer.kadaster.nl
- www.eilandijsselmonde.nl
- www.geschiedenisvanzuidholland.nl
- www.watwaswaar.nl

“Nadat de Riederwaard in 1373 werd overspoeld werd de loop van de Donkersloot naar het oosten verlegd en kreeg de naam ‘Merwede’.”



Manuscriptkaart vervaardigd door Jan Potter, 1584 (www.geschiedenisvanzuidholland.nl)

2. ACHTERGROND

De geïnterpreteerde cultuurhistorisch waardevolle panden en elementen staan niet op zichzelf. Het zijn sporen van de ontwikkelingsgeschiedenis van Ridderkerk die teruggaat tot de negende eeuw na Christus. Een cultuurhistorische waardering is daarom alleen mogelijk als kennis wordt genomen van en rekening wordt gehouden met deze geschiedenis. Aan de hand van historisch kaartmateriaal en verschillende documenten zoals het Erfgoedbeleid Ridderkerk 2013 is een korte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en een typering van het onderzoeksgebied opgesteld.

ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Eerste bewoning (800 - 1373 n. Chr.)

Ridderkerk is ontstaan op veengrond die vanaf de negende en tiende eeuw werd bewoond. Vanaf die tijd werd begonnen met de ontginning van het gebied waardoor het veen drastisch inklonk. Om het gebied tegen het buitenwater te beschermen legde men in de elfde en twaalfde eeuw dijken en kaden aan. Zo ontstonden het eiland Rhoon, de Zwijndrechtse Waard en de Riederwaard (samen: IJsselmonde). Het water vormde echter niet alleen een bedreiging voor de bewoners van IJsselmonde, zij was met de visserij ook een belangrijke inkomstenbron.

In de Riederwaard werd Riede, voorloper van het huidige Ridderkerk, gesticht. De naam van dit plaatsje wordt voor het eerst in historische bronnen uit 1105 genoemd.

Overstroming en inpoldering (1373 - 1448 n. Chr.)

De Riederwaard werd middels een getijdenkreek, de Donkersloot, van de naastgelegen Alblasserwaard gescheiden. Nadat de Riederwaard in 1373 werd overspoeld werd de loop van de Donkersloot naar het oosten verlegd en kreeg zij de naam 'Merwede' (nu: de Noord). De tussengelegen gorzen werden halverwege de zeventiende eeuw bedijkt. Zo ontstonden de polders Donkersloot, Woude, Het Zand en de Kerkepolder. Deze polders liggen hoger dan de oudere Reijerwaardse polders, aangezien dit gebied langere tijd is opgeslibd.

“Tot aan de twintigste eeuw breidde Ridderkerk zich langs de Ringdijk, de Molendijk, de Lagendijk en de Havenkade uit.”

Topografische militaire kaart 1881
(www.watwaswaar.nl)



Nadat de Riederwaard in de veertiende eeuw voor de vierde keer was overstroomd werd de waard opnieuw ingepolderd. In 1404 kwam Oud Reijerwaard gereed, in 1441 Nieuw Reijerwaard. De polders liepen in 1421 met de Sint Elisabethsvloed nog eenmaal onder water. In 1424 werd zij defintief bedijkt.

Oud en Nieuw Reijerwaard waren aanvankelijk twee afzonderlijke polders. Zij werden gescheiden bemalen, eerst met behulp van windmolens, later met behulp van stoomgemalen en elektrische gemalen. Beide polders werden in lange stroken, haaks op de dijken verkaveld. De boerderijen werden aan de uiteinden van de stroken, langs de dijken gebouwd. De percelen werden ingezet voor akkerbouw danwel veeteelt. Vanaf de negentiende eeuw kreeg de tuinbouw een groter aandeel in de Reijerwaard.

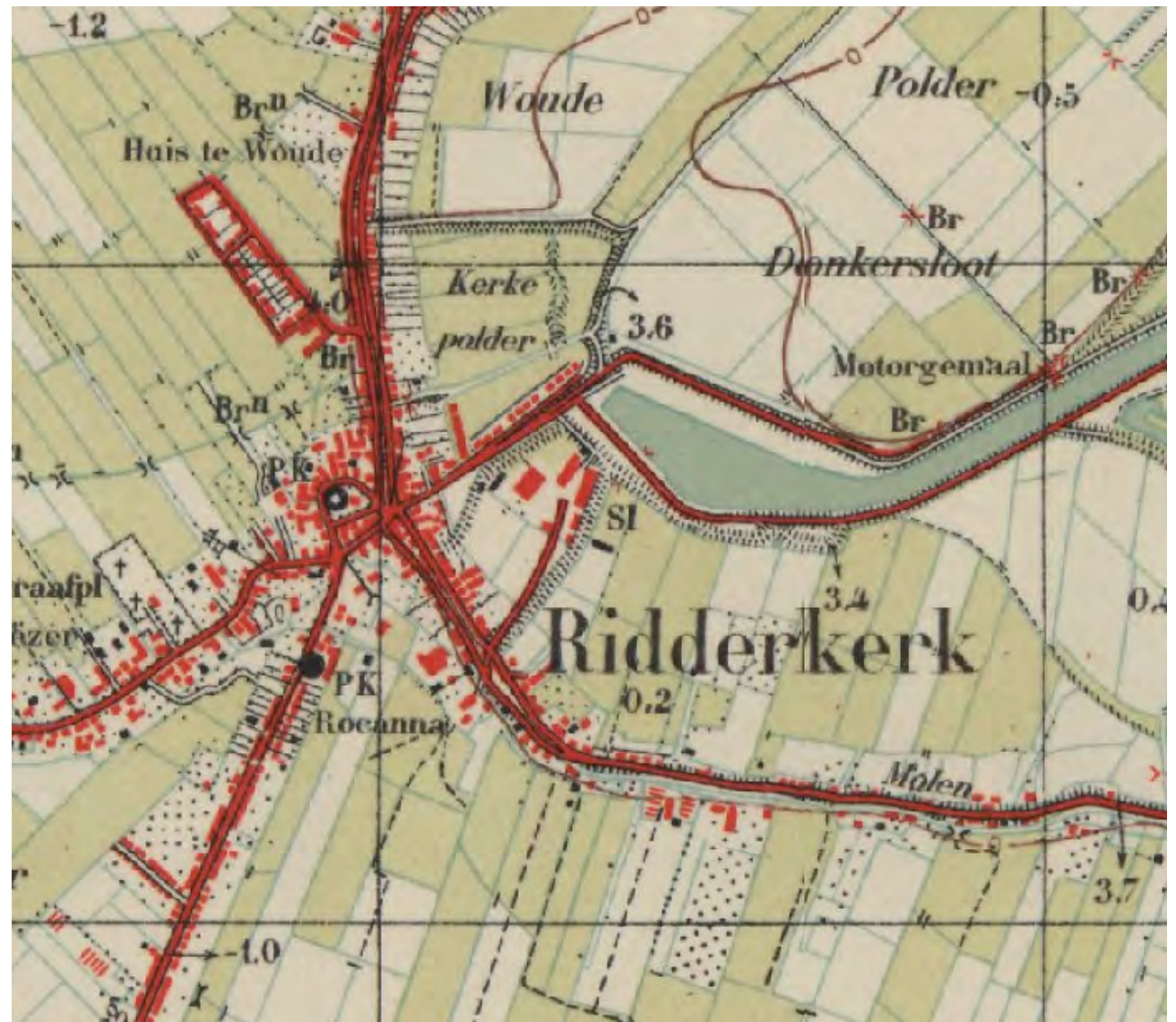
Van Riede tot Ridderkerk (1448 n. Chr. - heden)

Met het opnieuw inpolder van de Riederwaard werd ook het dorp Riede opnieuw opgebouwd. Vanaf dan heet Riede Ridderkerk. Op de plek van een 11e eeuwse voorganger werd in 1448 de huidige Singelkerk gebouwd. De kerk bevond zich in de polder Nieuw Reijerwaard op de plek waar de Lagendijk, Molendijk en Ringdijk bij elkaar kwamen. Rond de kerk verschenen woningen en boerderijen. Ten oosten van de kerk werd de Voorstraat aangelegd (Sint Jorisstraat) waar de notabelen woonden. Tot aan de twintigste eeuw breidde Ridderkerk zich uit langs de Ringdijk, de Molendijk, de Lagendijk en de Havenkade uit. Vanaf de twintigste eeuw werden de polders rond het historische centrum bebouwd. De eerste uitbreidingen vinden plaats langs de Kerkweg en tussen de Hovystraat, de Talmastraat, de Doctor Kuyperstraat en de Blaak. Na de oorlog steeg het aantal inwoners dat in Rotterdam werkte, waardoor de vraag naar woningen toenam en Ridderkerk verder werd uitgebreid.

Tot 1931 liep de Ridderkerkse haven tot aan de Ringdijk, ter hoogte van de huidige Havenstraat. Gezien het verzanden van de haven is het deel tussen de polder Donkersloot en de Ringdijk gedempt. Het resterende gedeelte van de haven werd uitgebreid. In de jaren '60 verloor ook dit deel van de haven haar functie.

TYPERING ONDERZOEKSGBIED

In het onderzoeksgebied komen een aantal historische (landschappelijke en stedenbouwkundige) lijnen bij elkaar: de Lagendijk, de Ringdijk, de Westmolendijk, de Blaak en de Kerkweg. Een groot deel van de cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden zich langs één van deze lijnen.



“Vanaf de twintigste eeuw werden de polders rond het historische centrum bebouwd.”

De ringdijk (Ringdijk en Westmolendijk)

De ringdijk beschermt de oosten van de polders Oud- en Nieuw Reijerwaard en vormde aanvankelijk de scheiding tussen de Riederwaard en de Alblasserwaard. Op het punt waar de Lagendijk op de ringdijk aansluit is de oude kern van Ridderkerk gebouwd. Van hieruit is Ridderkerk langs de ringdijk uitgebreid. De ringdijk is met de naastgelegen Benedenrijweg en Molensteeg daarmee een van de tastbare herinneringen aan de inpolderingsgeschiedenis van Ridderkerk.

De Lagendijk

De Lagendijk vormt de scheiding tussen de polders Oud Reijerwaard en Nieuw Reijerwaard. In het centrum van Ridderkerk is deze dijk niet langer herkenbaar. Ten westen van de begraafplaats en als de Sint-Jorisstraat is deze dijk wel zichtbaar.

De Blaak

De Blaak, voorheen een kreek, loopt licht slingerend door het voormalige polderlandschap en is duidelijk herkenbaar op het historische kaartmateriaal (zie de afbeeldingen op pagina 12 en 14). Twee restanten van de kreek zijn als plantsoen in het naoorlogs stedelijk gebied opgenomen.

De Kerkweg

De Kerkweg was de verbinding van Ridderkerk met Rijsoord. Tussen 1900 en 1934 werd langs de Kerkweg gebouwd en is daarmee de eerste vooroorlogse uitbreiding van Ridderkerk.

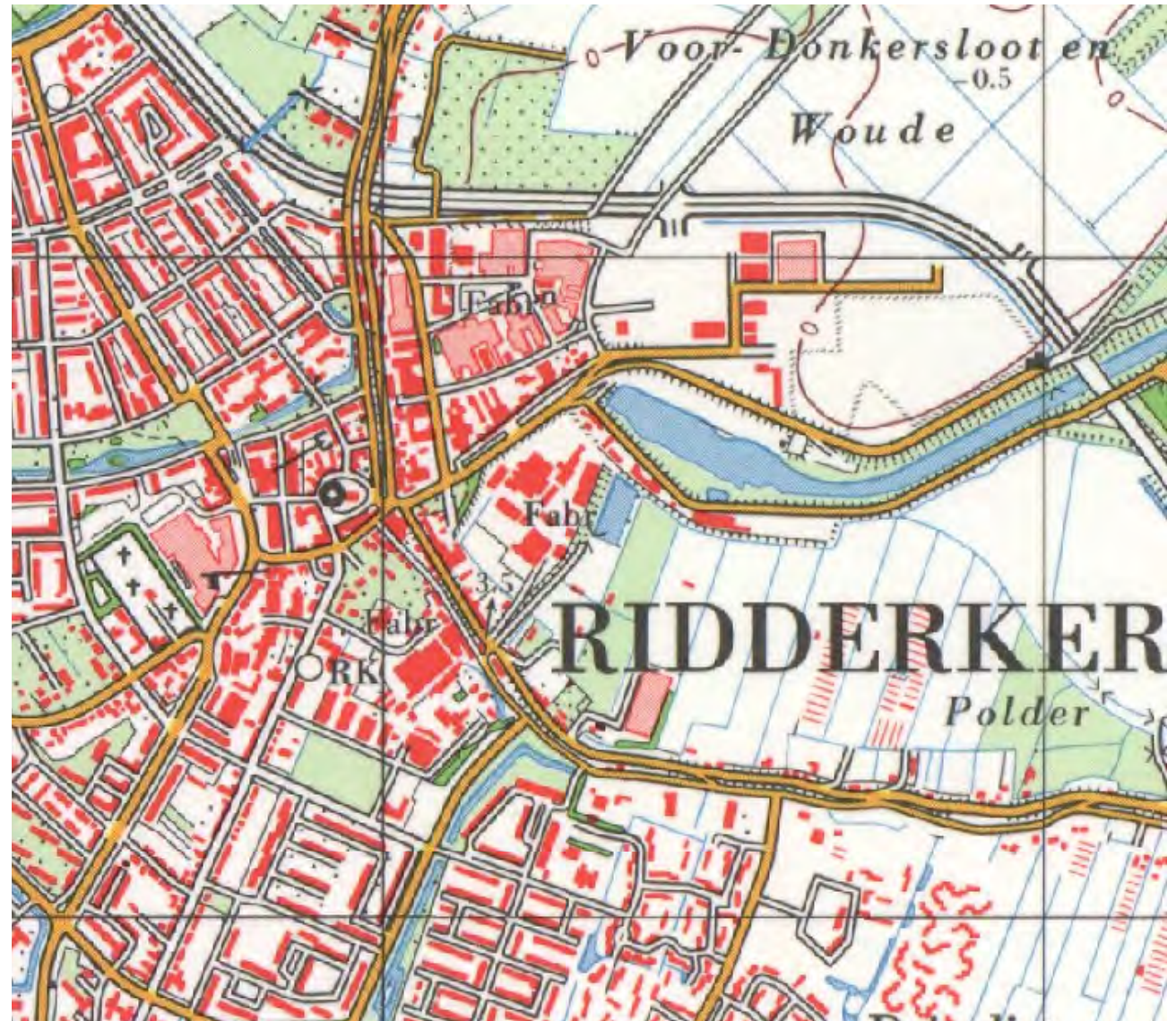
De Kerksingel

Hoewel de Kerksingel geen lijn in het landschap is kan zij hier niet onbenoemd blijven. Alle bovengenoemde lijnen komen bij de Kerksingel samen. Daarmee is zij het hart van de historische kern van Ridderkerk. De Kerk-singel telt 13 Rijksmonumenten en één gemeentelijk monument, waarmee de cultuurhistorische waarde van de singel buiten kijf staat.

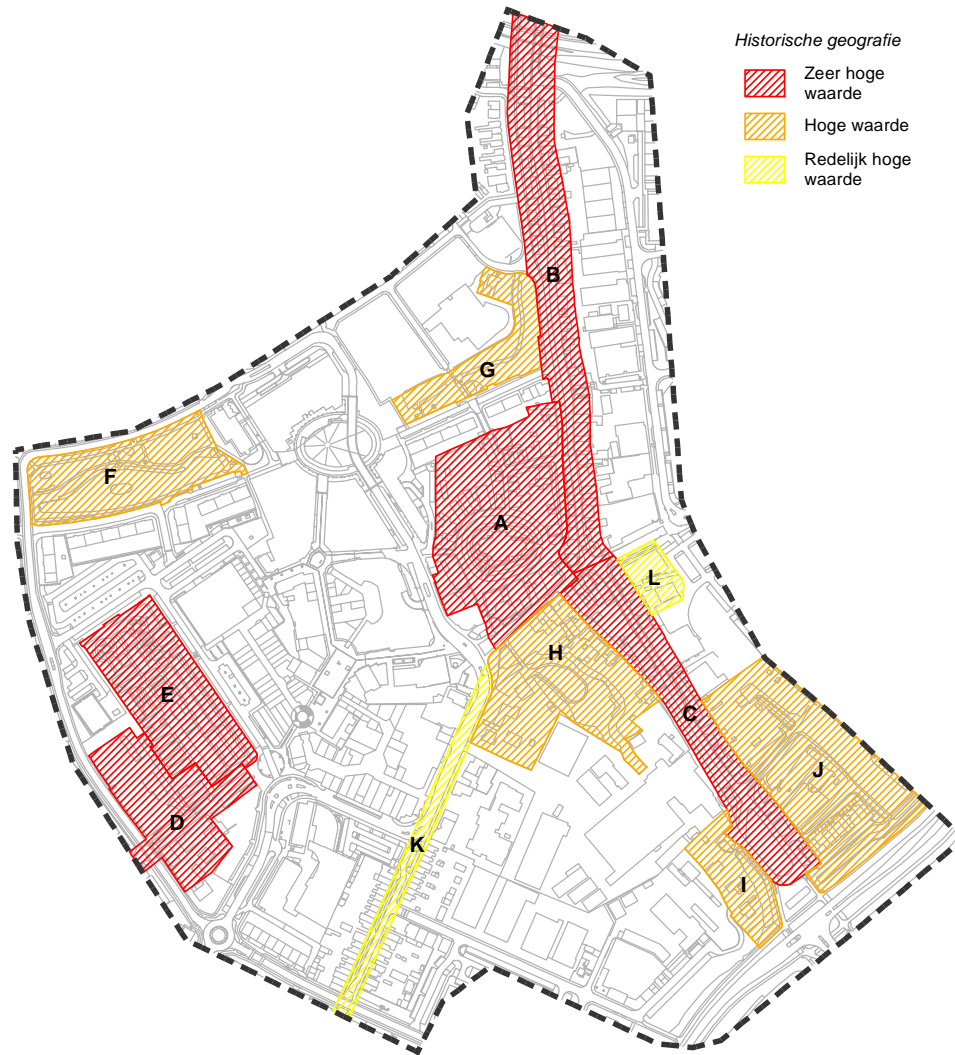
Alle bovenstaande lange lijnen zijn als cultuurhistorisch waardevolle structuur nader beschreven en van een waardering voorzien in hoofdstuk 3.

“Na de oorlog steeg het aantal inwoners dat in Rotterdam werkte, waardoor de vraag naar woningen toenam en Ridderkerk verder werd uitgebreid.”

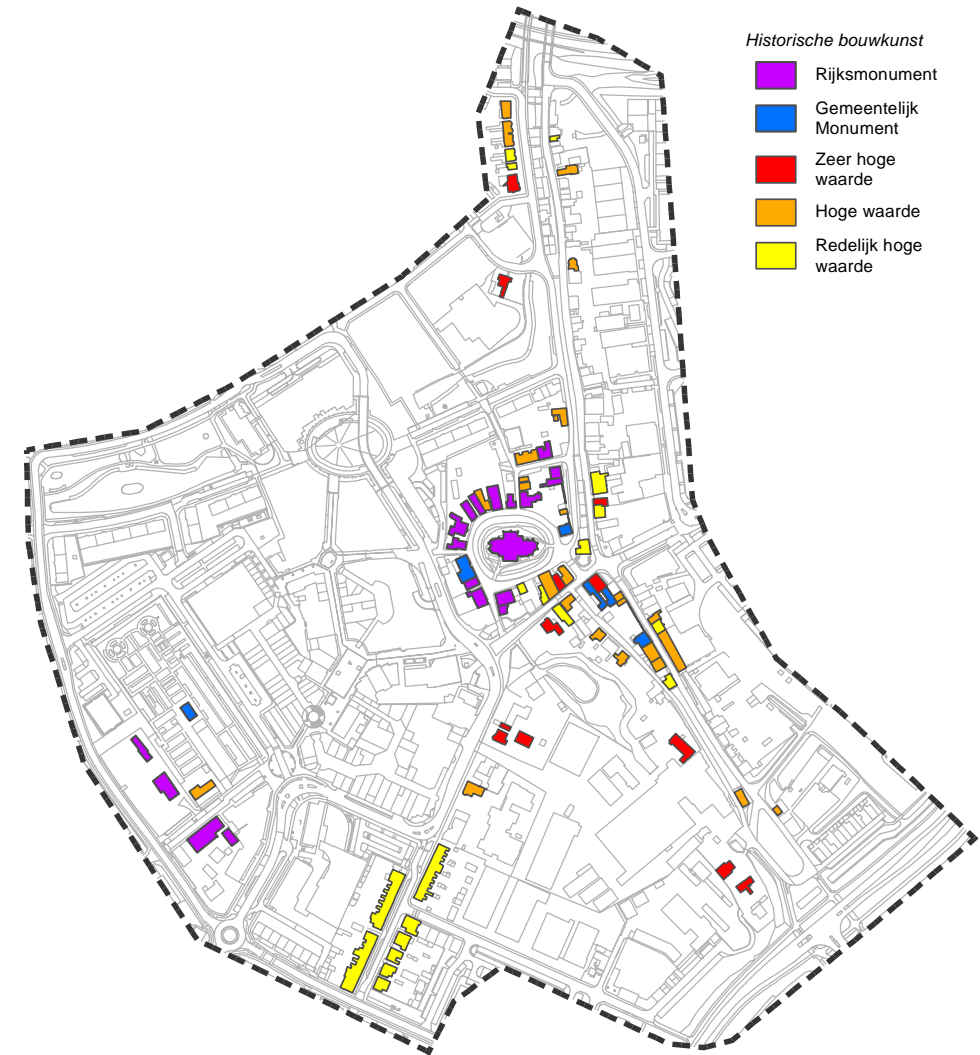
Topografische kaart 1989 (www.watwaswaar.nl)







Waardenkaart: historische geografie



Waardenkaart: historische bouwkunst

3. INVENTARISATIE EN WAARDERING

Uit de inventarisatie blijkt dat 12 structuren en 46 panden cultuurhistorische waarden hebben. Nadat deze van een waardering zijn voorzien (zie hoofdstuk 1 voor de waarderingssystematiek en de bijlage voor de bijbehorende tabel) zijn de panden en structuren beschreven. De beschrijvingen en een overzicht van de inventarisatie zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het bovenstaande heeft geresulteerd in een cultuurhistorische waardenkaart die als bijlage bij dit rapport is gevoegd. Hiernaast is de cultuurhistorische waardenkaart uitgesplitst in twee waardenkaarten, één met historische geografie en één met historische bouwkunst. Bij historische geografie gaat het om landschappelijke, groene en stedenbouwkundige structuren. Bomen, beplanting, trappen en andere objecten die van belang zijn voor de historisch geografische structuren zijn in de beschrijving van de structuur benoemd en niet apart op de waardenkaart weergegeven. Bij historische bouwkunst gaat het om panden en andere bouwwerken zoals tuinmuren.

De paarse vlakken betreffen Rijksmonumenten, de blauwe vlakken gemeentelijke monumenten. De rode vlakken betreffen zeer hoog gewaardeerde panden en structuren, de oranje vlakken betreffen hoog gewaardeerde panden en structuren en de gele vlakken redelijk hoog gewaardeerde panden en structuren. De landschappelijke en stedenbouwkundige structuren zijn met een letter op de kaart weergegeven. Deze letter correspondeert met de letter bovenaan de beschrijvingen van de structuren.

De Rijks- en gemeentelijke monumenten worden in dit onderzoek niet opnieuw beschreven. Voor een beschrijving en waardering wordt verwezen naar de monumentenlijst.

ZEER HOOG GEWAARDEERDE STRUCTUREN

A. KERKSINGEL



Oorspronkelijke/huidige functie: Kerkhof en kerktuin
 Elementen: Singel, kerktuin, bruggen
 Bepanting: Rode beuken, leilinden, struiken, groene oever, monumentale tuinbepanting
 Periode: 15e eeuw (singel en omringende bebouwing)

Beschrijving: Op de plek van de 11de eeuwse voorganger werd in 1448 de huidige Singelkerk gebouwd. Rond de kerk verschenen woningen en boerderijen. De Kerk singel met kerktuin omgeven door historische bebouwing vormt een monumentaal ensemble. Een smalle singel scheidt de kerk met de kerktuin van de omringende bebouwing. De singel heeft aan de kerkzijde een groene beschoeide oever met rode beuken (welke gelijk van vorm en afmeting zijn) en aan de pleinzijde een harde gemetselde kade. Hardstenen goten voeren water van het wegdek naar de singel af. De kerktuin wordt op de koppen ontsloten door twee gemetselde bruggen met gietijzeren balustrade en hekwerken. Kade, bruggen en wegdek bestaan uit rood-bruin genuanceerde klinkers en vormen een samenhangend geheel.



De omringende bebouwing bestaat uit een min of meer gesloten gevelwand met pandsgewijze invulling die regelmatig wordt onderbroken door stegen en paden tussen de huizen waar de eenduidige klinkerbestrating wordt doorgezet. Tussen Kerk singel nr. 9 en nr. 11 bevindt zich een tuin met monumentale bomen. De be-

bouwing bestaat uit individuele eenlaagse panden met een kapverdieping. Nokrichtingen zijn zowel in langs- als in dwarsrichting georiënteerd. De gevelwand verspringt zo nu en dan licht zodat een privestoep ontstaat waarvan op enkele plaatsen leilinden zijn geplaatst. Tussen de Schoutstraat, Benedenrijweg en de Blaak bevindt zich historische bebouwing met een agrarisch karakter. De bebouwing kent een meer open karakter van (voormalige) boerderijen, bijgebouwen en erven. Rooilijnen verspringen en de losse bebouwing, deels omzoomd met groene erven, is afwisselend dwars of langs georiënteerd. Tussen Benedenrijweg 9 en Kerk singel ontstaat door de gemetselde tuinmuren tussen de panden, een meer aaneengesloten gevelwand. In de tuin van Benedenrijweg nr. 7 bevindt zich een monumentale plataan, in de Kerksteeg bevindt zich een rij leilinden.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zeldzaamheid, zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid.* Van zeer hoge waarde door de relatie met de ontstaansgeschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen het ensemble van Kerk singel en omringende (agrarische) historische bebouwing; zeldzaam en uniek exemplaar voor Ridderkerk en omgeving; door de zichtbare gaafheid en staat van conservering van het ensemble met de eenduidige materialisering van de singel; door de invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

B. DIJKLINT RINGDIJK EN BENEDENRIJWEG



Oorspronkelijke functie: Voormalige zeedijk / waterkering

Huidige functie: Geen waterkerende functie meer

Elementen: Dijklint, polderweg, dijktrappen

Bepanting: Ringdijk: Linde, Esdoorn (*Acer pseudo-platanus*), linde, leilinden, groene dijktaaluds; Benedenrijweg: Hollandse iep (Wredei)

Periode: ca. 1100 – ca. 1500

Beschrijving: De Ringdijk is van oorsprong een voormalige hoge zeedijk. Het deel van deze dijk in de oude kern van Ridderkerk heeft geen verzaard profiel omdat het geen waterkerende functie meer heeft. Het profiel komt het dichtst bij het oorspronkelijke profiel maar is in de loop der jaren ook steeds aangepast. De bebouwingsstructuur aan de westelijke zijde van het dijklint is in loop der tijd aangetast waardoor een grote opening is ontstaan tussen Ringdijk nr. 15 en nr. 17. De dijk heeft een smalle weg op de kruin en steile taluds. Binnendijkse taluds zijn steiler dan de buitendijkse, de binnendijkse gronden zijn lager gelegen dan de buitendijkse. Binnendijks aan de voet van de dijk op polderniveau bevindt zich de Benedenrijweg. Drie stenen dijktrappen verbinden het dijk- en polderniveau met elkaar. Het groene grastalud is beplant met esdoorn en leilinden. De kruising van de Sint Jorisstraat met de Ringdijk wordt ter hoogte van Ringdijk nr. 1 gemarkeerd door een monumentale linde. Van Ringdijk nr. 1 t/m nr. 15 is het lint aan twee zijden bebouwd. Tussen nr. 15 t/m nr. 17 is aan de westelijke zijde van het lint een grote opening in de bebouwing



ontstaan. Hierdoor is er vrij zicht over de Blaak en de historische bebouwing aan de Benedenrijweg. De resten van de windaangedreven stellingmolen De Korenaar (nr. 64) staan op deze zichtlijn. Twee trappen geven vanaf de Benedenrijweg toegang tot de kruin van de dijk. Vanaf de nr. 17 t/m nr. 27 kent het dijklint weer een tweezijdige bebouwing. Tussen nr. 27 en nr. 29 bevindt zich wederom een kleine opening met een stenen dijktrap. In de privetuin op het talud van nr. 27 bevindt zich een monumentale prunus.

De bebouwing aan de Ringdijk kent een verscheidenheid aan vormen. De min of meer gesloten gevelwanden zijn afwisselend aaneen gebouwd dan wel met kleine openingen, doorgangen en/of stenen trappen tussen de panden. De typische dijkbebouwing van overwegend eenlaagse of tweelaagse individuele panden met kap is gebouwd op en aan de dijk, en tweelaags met kap onderaan de dijk. Kaprichtingen zijn overwegend in langsrichting georiënteerd, een enkele keer ook in dwarsrichting. Typerend zijn de ongelijkvloerse overgangen tussen dijk en woningen die zijn ontstaan door inklinking en ophoging van het dijkprofiel. De overgangen worden op verschillende manieren gemaakt. De overgang naar het niveau van de dijk kruin wordt middels een verdiepte voorstoep met treden gemaakt of middels een gelijkvloerse voorstoep. Bij de gelijkvloerse voorstoep verdwijnt een deel van de voorgevel onder de aanaarding.

Tussen de Ringdijk en de Benedenrijweg, vanaf

Benedenrijweg nr. 8 t/m Ringdijk nr. 29, bevindt zich aan de zijde van Ringdijk typische tweezijdig ontsloten dijkbebouwing. Aan de Benedenrijweg zijn enkele eenlaagse panden met kap rug-aan-rug gebouwd met panden aan de achterliggende dijk. De westelijke zijde van de straat, tussen Benedenrijweg nr. 43 t/m nr. 63, is een rij met iepen aangeplant. Aan deze westelijke zijde van de straat staan enkele individuele, woningen en rijwoningen met voortuinen. Gedeeltelijk zijn de lage gemetselde tuinmuren nog intact. De bomen en voortuinen verschaffen de straat een groen karakter. De bebouwing is overwegend tweelaags, een enkele eenlaags, met kap. Kaprichtingen zijn overwegend in de langsrichting, een enkele in dwarsrichting georiënteerd. Vanaf de kruising met de Blaak tot aan de Kerksingel kent de bebouwing een meer open karakter van historische bebouwing van (voormalige) boerderijen, bijgebouwen en erven. Rooilijnen verspringen en de losse bebouwing, deels omzoomd met groene erven, zijn afwisselend dwars of langs georiënteerd. Richting de Kerksingel krijgt de structuur door gemetselde tuinmuren tussen de panden een meer aaneengesloten karakter.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, gaafheid.* Van zeer hoge waarde door de relatie met de waterstaatkundige en ontginningsgeschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen dijk en de dijkbebouwing; door de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de structuur; door het relatief gave dijkprofiel.

C. DIJKLINT WESTMOLENDIJK EN MOLENSTEEG

Oorspronkelijke functie: Voormalige zeedijk / waterkering
 Huidige functie: Geen waterkerende functie meer
 Elementen: Dijklint, polderweg, poldersloot, dijktrap
 Beplanting: Westmolendijk: grastalud, Linden en Prunus (in tuinen), Esdoorn (*Acer pseudoplatinus*), Essen, Populier
 Periode: ca. 1100 – ca. 1500

Beschrijving: De Westmolendijk maakt onderdeel uit van de voormalige hoge zeedijk de Ringdijk. Het gedeelte van deze dijk in Ridderkerk heeft geen verzaamd profiel omdat het geen waterkerende functie meer heeft. Het profiel komt het dichtst bij het oorspronkelijke profiel maar is in de loop der jaren ook steeds aangepast. Vanaf Molensteeg nr. 34 tot de kruising met de Donkerslootweg bevindt zich aan de voet van de dijk resten van een watergang die 'De Kulk' wordt genoemd. De naam kulk kan verwijzen naar kil of kreek. Op historische kaarten is te zien dat deze watergang hoger gelegen was dan het polderniveau en waarschijnlijk deel uitmaakte van het boezemsysteem.

De dijk heeft een smalle weg op de kruin en steile taluds. Binnendijkse taluds zijn steiler dan de buitendijkse, de binnendijkse gronden zijn lager gelegen dan de buitendijkse. Binnendijks bevindt zich de Molensteeg. Aan de zuidgevel van Westmolendijk 14 bevindt zich een stenen dijktrap. De bebouwing bestaat uit individuele pandsgewijze invulling. Bij de entree van het lint op de hoek met de Havenstraat bevindt zich

een open groene ruimte op de hoek met de Havenstraat welke het groene en dorpse karakter én zicht op de historische kern versterkt. Vanaf de kruising met de Sint Joristraat heeft de dijkbebouwing een open karakter, dit is in de loop der tijd ontstaan. Van nr. 4 t/m nr. 14 heeft het lint een meer aaneengesloten gevelwand. Tussen nr. 6 en nr. 8 bevindt zich een gemetselde tuinmuur. Monumentale tuinbeplanting en het zicht op het achterliggende plantsoen verschaft de dijk hier een dorps en groen karakter. Tussen nr. 14 en nr. 16 is de bebouwingsstructuur meer gefragmenteerd. Hier is in de loop der tijd aan de westelijke zijde een opening in de bebouwing ontstaan met zicht op het Trelleborg terrein (Verlengde Kerkweg nr. 15). Het open grastalud is beplant met esdoorn en essen. Ook aan de oostelijke zijde van de dijk wordt de straatwand onderbroken waar de (niet historische) bebouwing van nr. 41 die onderaan de dijk is gesitueerd. Tussen nr. 81 en nr. 97 is vanaf de dijk zicht op tuinen en erven onderaan de dijk met resten van de slotenverkaveling en een agrarisch karakter. Richting de Donkerslootweg is de dijk afgegraven. Een dubbele dijkwoning (nr. 16 en nr. 18), een solitaire dijkwoning (nr. 97) aan resp. de binnenzijde en buitenzijde van de dijk en een hoge populier markeren het einde van dit dijklint in de oude kern van Ridderkerk.

De bebouwing aan de Westmolendijk bestaat uit typische dijkbebouwing met een verscheidenheid aan vormen. De bebouwing is afwisselend aaneen gebouwd met openingen tussen de bebouwing. Deze sparingen



in de straatwand bieden zicht op tuinen, erven en bebouwing onderaan de dijk. Overwegend eenlaagse individuele panden met kap, gebouwd op en aan de dijk, en tweelaags met kap onderaan de dijk. Kaprichingen zijn overwegend in langsrichting georiënteerd, een enkele keer ook in dwarsrichting. Typerend zijn de ongelijkvloerse overgangen tussen dijk en woningen die zijn ontstaan door inklinking en ophoging van het dijkprofiel. De overgangen worden op verschillende manieren gemaakt. De overgang naar het niveau van de dijkkruijn wordt middels een verdiepte voorstoep met treden gemaakt of middels een gelijkvloerse voorstoep. Bij de gelijkvloerse voorstoep verdwijnt een deel van de voorgevel onder de aanaarding. Dit is o.a. het geval bij het pand van nr. 37 - 39.



De Molensteeg kent aan de zijde van de Westmolen-dijk typische twee-zijdig ontsloten dijkbebouwing afwisselend aaneen gebouwd dan wel met doorgangen en openingen tussen de bebouwing. De pandsgewijze bebouwing bestaat uit eenlaagse en tweelaagse panden met kap en rug-aan-rug gebouwde panden aan bebouwing van de achterliggende dijk. Aan de westelijke zijde van de Molensteeg wordt de historische bebouwing gekenmerkt door afwisselende een- en tweelaagse bebouwing met kap. De bebouwing en kappen zijn in de Molensteeg afwisselend langs- en dwars georiënteerd. De rooilijn verspringt licht en biedt aan beide zijden van de straat ruimte aan erven en (kleine voor-) tuinen die, tezamen met enkele monumentale bomen in de tuinen tussen nr. 16 en nr. 18 en het doorzicht

naar het achterliggende plantsoen, de straat een groen karakter verschaffen.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering*. Van zeer hoge waarde door de relatie met de ontginnings- en waterstaatkundige geschiedenis van Ridderkerk en de samenhang tussen dijk en de dijkbebouwing; door het relatief gave dijkprofiel; door de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de structuur en het landelijke en groene karakter.

D. DIJLINT LAGENDIJK



Oorspronkelijke functie: Polderdijk en waterkering
 Huidige functie: Geen waterkerende functie meer
 Elementtype: Dijklint, erven en sloot
 Beplanting: Linden, monumentale bomen, begraafplaats, groene erven/boerentuin
 Periode: ca. 1400

Beschrijving: De polderdijk Lagendijk verdeelt de Riederwaard in de twee gescheiden polders Oud en Nieuw Reijerwaard met beiden een eigen kavelrichting. Door inklinking is het dijkniveau naar beneden gezakt en het hoogteverschil tussen dijk en polderniveau gereduceerd. De Lagendijk liep door tot aan de Sint Jorisstraat maar is ter plaatse van het stadscentrum door transformatie grotendeels verdwenen.



Aan de noordzijde, zijde polder Nieuw Reijerwaard, staat de agrarische bebouwing op de poldervloer. Deze zijde van de Lagendijk heeft een groen, historisch en landelijk karakter. Op de hoek van de Riederhof en de Lagendijk bevindt zich de historische begraafplaats met monumentale bomen die de entree van de Lagendijk markeert. Een bermsloot met groene oevers (gedeeltelijk overkluisd) scheidt de dijk van de erven van de (voormalige) boerderijen van Lagendijk nr. 52 en nr. 60. Toegang tot het erf geschiedt via de overkluising. De historische agrarische bebouwing staat op enige afstand tot de dijk en sloot in een groene setting van grasweide en boerentuin. Aan zuidzijde, zijde polder Oud Reijerwaard, ligt de bebouwing op/aan de dijk met de verkavelingsrichting evenwijdig aan de Lagen-

dijk. De oriëntatie van gevels en kappen individuele panden is afwisselend langs en dwars georiënteerd. De lange gevel van een voormalige stal Lagendijk nr. 103 vormt een groot deel van de meer dichte straatwand. Zowel aan de west- als oostzijde van de Lagendijk bepalen de open groene erven met hagen, tuinen, weiden en bomen de kruising met de Frans Halsstraat.

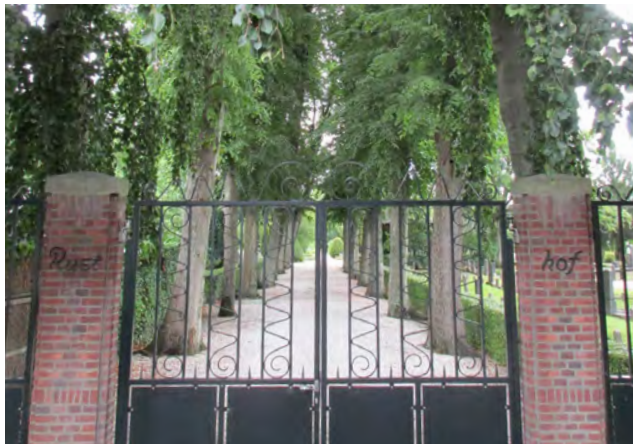
Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering.* Van zeer hoge waarde door de relatie met de ontginnings- en waterstaatkundige geschiedenis van Ridderkerk en de relatie met de groenstructuur en de voormalige agrarische bebouwing en door de zichtbaarheid en beleefbaarheid daarvan.

E. BEGRAAFPLAATS RUSTHOF



Oorspronkelijke functie: Begraafplaats met oorlogsgraf
 Huidige functie: Begraafplaats met oorlogsgraf
 Element: Begraafplaats, oorlogsgraf
 Beplanting: Linde, esdoorn, treurbeuk, rode beuk, cypres, beuken- en taxushagen
 Periode: ca. 1930

Beschrijving: De begraafplaats uit ca. 1930 is aangelegd na de brand van de Singelkerk in 1920. Deze kerk had een kerkhof welke na de brand verloren is gegaan. Op historisch kaartmateriaal toont het perceel, voor het werd ingericht als begraafplaats, kenmerken van een hof of tuin. Nader onderzoek zou hier duidelijkheid over kunnen scheppen.



De begraafplaats is aangelegd in gemengde stijl met kenmerken van de landschapsstijl en geometrische stijl. De hoofdopzet is geometrisch met lange grindpaden in de richting van de onderliggende slotenstructuur. Een monumentale middenas wordt gevormd door een laan van treurbeuken welke de hoofdtoegang met de aula verbindt. De aula is een gemeentelijk monument. Aan weerszijden van de paden bevinden zich de grafvelden. Deze zijn ruim van opzet en groen. Lage beukenhagen, kleine cypressen en sierbomen markeren de paden en grafvelden. De begraafplaats wordt omzoomd door hoge hagen en monumentale bomen als linden, esdoorn en cypres. Rechts van de ingang bevindt zich een monumentaal oorlogsgraf. Begraafplaatsen kenden meestal 3 verschillende klassen

grafvelden van voor naar achter. In het voorste eerste klasse zijn de is fraaiër aangelegd en de graven zijn groter en ruimer dan de verder gelegen grafvelden van lagere klassen.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, conservering, gaafheid.* Van hoge waarde door de relatie met de sociale geschiedenis van Ridderkerk; door de ensemble waarde van de begraafplaats zelf en in samenhang met de omgeving; door de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de structuur; de goede technische staat en gaafheid van delen van het ensemble.

HOOG GEWAARDEERDE STRUCTUREN

F. DE BLAAK (VAN KONINGINNEWEG TOT BURGERMEESTER DE ZEEUWSTRAAT)



Oorspronkelijke functie: Kreek en poldersloot
 Huidige functie: Stadswater, parksingel
 Elementtype: Watergang
 Beplanting: Plataan, Cypres wilg, treurwilg, gemengd bosplantsoen (op eilandjes) groene oevers met grasweide en rietkragen.
 Periode: ca. 1400 (inpoldering polder Nieuw Reijerwaard)

Beschrijving: De waterloop De Blaak, die loopt van Zwaantje naar Ridderkerk, was van oorsprong een kreek in het waddegebied dat aan de inpoldering voorafging. De Blaak is bij de inpoldering als poldersloot in het waterstelsel opgenomen. Ter hoogte van het Koningsplein is De Blaak onderbroken en verdwenen. Ten oosten van het centrum is de waterloop weer zichtbaar.

Dit deel van De Blaak langs de Rembrandtweg is vormgegeven als een parksingel. De parksingel heeft kenmerken van landschapstijl door de slingerende paden, watergang en eilandjes en kenmerken van de rationele na-oorlogse tuinstadstijl. De licht slingerende waterloop omzoomd door zachte groene oevers met rietkragen en wilgen en treurwilgen is ontworpen in landschapstijl. Cypressen en platanen zijn als laanbomen geplant aan respectievelijk de Rembrandtzijde en de Jonkheer van Karnebeekwegzijde. Deze passen in de na-oorlogse tuinstadstijl.



Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zeldzaamheid, zichtbaarheid.* Van hoge waarde door de relatie met het oorspronkelijke dynamische kreenlandschap en de ontginnings- en waterstaatkundige geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen water en polderstructuur; door de zeldzaamheid van zichtbare kreekrestanten; door de positieve invloed van de water-groenstructuur op de ruimtelijke kwaliteit.

G. DE BLAAK (VAN WILLEM DRESSTRAAT TOT BENEDENRIJWEG)



Oorspronkelijke functie: Kreek en poldersloot
 Huidige functie: Stadswater, parksingel
 Element: Watergang
 Bepanting: Wilg, treurwilg, italiaanse populier, groene oevers met grasweide en rietkragen,
 Periode: ca. 1400 (inpoldering polder Nieuw Reijerwaard)

Beschrijving: De waterloop De Blaak, die loopt van het Zwaantje naar Ridderkerk, was van oorsprong een kreek in het waddegebied dat aan de inpoldering voorafging. De Blaak is bij de inpoldering als poldersloot in het waterstelsel opgenomen. Door transformatie van het gebied is de structuur van de parksingel is op dit tracé aangetast. De waterloop wordt opgenomen in de planontwikkeling.



Ter hoogte van het nieuwe stadscentrum is De Blaak onderbroken en verdwenen. Ten oosten van het centrum is de waterloop weer zichtbaar. Dit traject van De Blaak langs de Blaak is vormgegeven als een parksingel. De parksingel, met de licht slingerende waterloop omzoomd door zachte groene oevers met rietkragen, wilgen en grote treurwilgen, heeft kenmerken van de landschapstijl. De waterloop maakt ter hoogte van de Ringdijk een bocht en vormt daarbij een deel van de erfbegrenzing van de voormalige schoolmeesterwoning aan de Dr. Kuiperstraat nr. 1.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zeldzaamheid.* Van hoge waarde door de

relatie met het oorspronkelijke dynamische krekenslandschap en de ontginnings - en waterstaatkundige geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang tussen water en polderstructuur, door de zeldzaamheid van zichtbare kreekrestanten; door de positieve invloed van de water-groenstructuur op de ruimtelijke kwaliteit.

H. HISTORISCHE GROENSTRUCTUUR VERLENGDE KERKWEG/SINT JORISSTRAAT/MOLENSTEEG



Oorspronkelijke functie: Erven
 Huidige functie: Plantsoen, tuinen en erven
 Elementen: Plantsoen, erven, tuinen, watergang, brug
 Beplanting: Linden, esdoorn, treurwilg, fruitbomen, gemengd bosplantsoen, sierbeplanting
 Periode: ca. 1960 (plantsoen)

Beschrijving: Op de hoek van de Verlengde Kerkweg, Sint Jorisstraat en Molensteeg bevindt zich een historische groenstructuur van tuinen, erven en een plantsoen bebouwd met individuele historische bebouwing. In deze groenstructuur bevindt zich een fragment van een oude sloot die aan de voet van de Westmolendijk langs de Molensteeg lag. Deze watergang wordt de Kulk genoemd en maakte vermoedelijk deel uit van het polder-boezemsysteem. Vanaf het terrein van de Firma Trelleborg (Verlengde Kerkweg nr. 15) is de watergang nu deels verdwenen en waarschijnlijk overkluisd. De sloot vormt nu de grens tussen de privetuinen, erven en het plantsoen.



Het plantsoen is via een pad vanaf de Sint Jorisstraat middels een brug, met gietijzeren sierbalusters, over de watergang bereikbaar. Het pad wordt aan weerszijden gemarkeerd door drie hoge linden. Het plantsoen, ontstaan uit voormalige boerenerven, heeft kenmerken van de landschapsstijl door de meanderende waterpartij en de sierlijke toegangsbrug met lindenlaantje. De beplanting bestaat uit enkele fruitbomen (waaronder een rode sterappel), mogelijk aangeplant als erf/boerentuin beplanting, en gemengd bosplantsoen. De

omringende tuinen van de woningen aan de Molensteeg worden door de watergang gescheiden van het plantsoen maar vormen met hun tuinbeplanting en monumentale bomen een samenhangende groenstructuur. Aan de Verlengde Kerkweg manifesteert de groenstructuur zich via tuinen met sierbeplanting van enkele historische woningen.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid.* Van hoge waarde door de relatie met de agrarische geschiedenis van Ridderkerk; door de samenhang van de groenstructuren met de historische bebouwing; door het behoud en de versterking van de landelijke en dorpse karakter van Ridderkerk; door de positieve invloed van de groenstructuur op de ruimtelijke kwaliteit die ook vanaf de Westmolendijk beleefbaar is.

I. ERVEN AAN DE MOLENSTEEG



Oorspronkelijke functie: Erven en agrarische bebouwing
 Huidige functie: Tuinen, erven en woningen
 Element: Watergang, erven, brug
 Beplanting: Linde, treurwilg, lariks, , wilg, gemengde sierbeplanting, groene slootoevers, rietkragen
 Periode: ca 1400 - 1900

Beschrijving: De historische (agrarische) bebouwing onderaan de Westmolendijk aan de Molensteeg wordt begrensd door een sloot. De sloot gelegen aan de voet van Westmolendijk en de bocht van de Vondellaan is een restant van een oude poldersloot. Deze watergang wordt de Kulk genoemd en maakte vermoedelijk deel uit van het polder-boezemsysteem.

Ter hoogte van het terrein van de Firma Trelleborg is deze sloot nu deels verdwenen. Ten noorden van het terrein komt de sloot weer tevoorschijn. Via een brug over de sloot, met zachte groene oevers worden de erven met historische bebouwing ontsloten.

Enkele grote solitaire bomen als Lariks, Treurwilg en Linde markeren de erven en de bocht van de Vondellaan en Molensteeg. De sloot, beplanting, erftoegang en erfinrichting heeft het ensemble een landelijk karakter behouden.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid.* Van hoge waarde door behoud van landelijke karakter/agrarische geschiedenis van

Ridderkerk; door behoud van historische waterstructuur; door samenhang tussen bebouwing en water- en groenstructuur; door de positieve invloed van de water- en groenstructuur op de ruimtelijke kwaliteit.



J. RESTANT SLAGENLANDSCHAP WESTMOLENDIJK/DONKERSLOOTWEG



Oorspronkelijke functie: Erven, agrarische bebouwing, slotenpatroon
 Huidige functie: Tuinen, erven en woningen
 Elementtype: Verkavelingsstructuur
 Beplanting: Linde, Treurwilg, Acer, Els, kraak- en schietwilg, populier en gemengde sierbeplanting, groene slootoevers met rietkragen
 Periode: ca 1400 - 1900

Beschrijving: Restant van de oude verkavelingsstructuur van erven met historische (agrarische) bebouwing en nog zichtbaar slotenpatroon.



De bebouwing kenmerkt zich door solitaire of aaneengebouwde eenlaagse bebouwing met kap op of aan de dijk met erven en bijgebouwen onderaan de dijk. Tussen de percelen bevinden zich nog enkele sloten, resten van het oorspronkelijke slotenpatroon, dwars op de dijk. De sloten met zachte grasoevers worden omzoomd door rietkragen en schiet- en/of kraakwilg.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid.* Van hoge waarde door zichtbaarheid van de agrarische geschiedenis van Ridderkerk; de samenhang tussen bebouwing op dijkniveau en sloten op polderniveau; door nog aanwezige ontginnings- en slotenpatroon; door de positieve invloed van de water- en groenstructuur op de ruimtelijke kwaliteit.

REDELIJK HOOG GEWAARDEERDE STRUCTUREN

K. POLDERWEG KERKWEG/VERLENGDE KERKWEG



Oorspronkelijke functie: Polderweg
 Huidige functie: Straat
 Elementtype: Polderweg
 Beplanting: Enkele leilinden in voortuinen
 Periode: polderweg ca 1400; bebouwing overwegend ca. 1900

Beschrijving: De Kerkweg is een oude plattelandsweg of landpad die, aansluitend aan de Verlengde Kerkweg, vroeger Rijsoord met Ridderkerk verbond. Op historisch kaartmateriaal is te zien hoe de Verlengde Kerkweg geflankeerd werd door twee sloten. Nader onderzoek zou uit kunnen wijzen of dit ook het geval was met de Kerkweg zelf. Dit zou het huidige relatief brede profiel van de Kerkweg kunnen verklaren.



De Kerkweg is aan weerszijden bebouwd met hoofdzakelijk vroeg 20e-eeuwse eenlaagse woonbebouwing met kap. De bebouwing vormt een nagenoeg gesloten gevelwand met onderbrekingen voor smalle paden tussen de bebouwing naar de achterliggende tuinen en erven. Aan beide zijden heeft de Kerkweg een doorgaande rooilijn, op enkele verspringingen na. Tussen de gevelwand en de stoep bevindt zich een ondiepe zone, de privestoep of voortuin, die in een enkel geval beplant is. Deze ruimte voor de woning wordt met lage hekwerken begrensd. De bebouwing bestaat overwegend uit samenhangende korte rijtjes, twee-onder-een-kapwoningen en een enkele vrijstaande woning.

Kappen zijn in de langsrichting georiënteerd.

De Verlengde Kerkweg kent aan oostelijke zijde losse bebouwing met ruime voortuinen. De groene setting van de historische bebouwing (zoals Verlengde Kerkweg 13 en 21), in samenhang met de historische groenstructuur van het aanpalende plantsoen geven het geheel een voornaam dorps karakter.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zichtbaarheid.* Van redelijk hoge waarde door de relatie met de (ontginnings-) geschiedenis van Ridderkerk; door de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de structuur; door de samenhang tussen straat en bebouwing en de positieve invloed ervan op de ruimtelijke kwaliteit en dorpse groene karakter van Ridderkerk.

L. PLANTSOEN HAVENSTRAAT



Oorspronkelijke functie: Havenkade en bekken
 Huidige functie: Plantsoen
 Elementtype: Plantsoen
 Beplanting: Grasveld, Acacia
 Periode: ca. 1400 - 1935

voormalige haven hierin en door de samenhang tussen de historische kern, het zichtbare dijkprofiel en de openheid van de buitendijks gelegen voormalige gedempte haven.

Beschrijving: Op historische kaarten is te zien dat op de locatie van het huidige plantsoen onderaan de dijk een haven was gesitueerd die, via een geul of kreek, tussen de buitendijkse zandplaten en op- en aanwasen, de kern van Ridderkerk directe verbinding gaf tot de rivier De Noord. Vanaf 1850 zijn op de historische kaarten duidelijk havenbekkens met kaden te zien. De buitendijkse platen en gronden worden ingepolderd waardoor de loop van de watergang tussen haven en rivier, die de Ridderkerksche haven wordt genoemd, vast wordt gelegd. Vanaf 1935 is te zien dat de haven wordt gedempt en verder van de kern een grotere haven met kortere verbinding naar de rivier is aangelegd



Gezien vanaf de Havenstraat, biedt het open plantsoen een blik op de anders verborgen historische kern en het dijkprofiel van Ridderkerk. Hierdoor ontstaat een uitnodigende entree tot de historische kern die echter door het aanpalende parkeerterrein en bebouwing aan de noordzijde van de Havenstraat wordt ontsierd (foto onderaan: Google streetview).

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context.* Van redelijk hoge waarde door de relatie met ontstaansgeschiedenis en de rol van en relatie tot de

ZEER HOOG GEWAARDEERDE PANDEN

BEDENRIJWEG 43-45 (ONEVEN)



Oorspronkelijke functie: Postkantoor
Huidige functie: Woning
Bouwjaar: 1942

Beschrijving: Hoekwoning op samengestelde plattegrond. Baksteentraditionalisme met invloed van het Nieuwe Bouwen. Serre met balkon aan achterzijde, erker aan zijgevel, erker met entreeportiek aan voorzijde. Tweelaags met kap, nok parallel aan de Bedenrijweg. Geel metselwerk (trasraam boerengrauw), halfsteensverband. Kunststeen lateien boven gevelopeningen en als sierband. Samengestelde kozijnen met glas-in-lood bovenlichten, originele voordeur.

Overstekend zadeldak met blauwgesmoorde tuile du nordpannen Gemetselde nokschuursteen. Overstekende, omlopende brede bakgoten. Rondom een originele gemetselde tuinmuur met buisreling (foto: Google streetview).

Bijzonder kenmerk: Originele tuinmuur.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering.* Van zeer hoge waarde door de markante verschijningsvorm (hoekpositie, ensemble met nr. 45), door de tamelijk unieke architectuur met originele elementen en door de historie als voormalig postkantoor.

DOCTER KUYPERSTRAAT 1



Oorspronkelijke functie: Schoolwoning
Huidige functie: Woning
Bouwjaar: ca. 1920

Beschrijving: Vrijstaande woning op samengestelde plattegrond, deels onderkelderd. (Vrijstaande garage zonder cultuurhistorische waarde.) Interbellumarchitectuur: baksteentraditionalisme met art déco-invloed. Eenlaags met kapverdieping en gevelverhoging aan voorzijde, achterzijde twee lagen. Links een aanbouw waarboven balkon met open siermetselwerk. Rood metselwerk, sierwerk rondom gevelopeningen en in kopgevel, sporen van oorspronkelijke buitenluiken.

Vereenvoudigde kozijnen en vensters. Samengesteld omlopend dak met rode dakpannen. Brede, geprofileerde witte bakgoten.
Bijzonder kenmerk: Originele tuinmuur met art déco-penanten.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid.* Van zeer hoge waarde door de cultuurhistorische relatie met de gesloopte (links) naastgelegen Dr. Kuyperschool; door de vrije ligging en het markante samengestelde volume en door de sobere baksteenarchitectuur met passende ornamenten.

MOLENSTEEG 34

Oorspronkelijke functie: Woongedeelte boerderij
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1927 (bouwtekening)

Beschrijving: Vrijstaand eenlaags samengesteld volume met kapverdieping, deels onderkelderd. Baksteentraditionalisme met moderne invloeden. Meeontworpen terras, waarboven klein balkon. Entreeuilifel met bordes en bloembakken. Origineel voegwerk. Siermetselwerk in trasraam, bij kozijnen, entree en in geveltop. Grotendeels originele kozijnpartijen met (boven)lichten waarin glas-in-lood. Luiken. Zaddeldak met rode keramische pannen. Originele dakkapellen. Gemetselde schoorsteen. Omlopende brede bakgoten.

Grotendeels origineel interieur. Aangebouwde stal/schuur gesloopt. Smeedijzeren entreehekken (ca. 1900) op brug (tongewelf, landhoofden gele ijsselseen).

Bijzonder kenmerk: Gevels in sierlijk metselwerk

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, conservering, gaafheid.* Van zeer hoge waarde door de cultuurhistorie van de agrarische geschiedenis; als onderdeel van boerderijcomplex aan een historische watergang en vanwege de unieke bouwstijl met origineel interieur.

MOLENSTEEG 36

Oorspronkelijke functie: Zomerhuis bij boerderij
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: 1783 (gevelsteen), linkerdeel 1900

Beschrijving: Vrijstaand eenlaags samengesteld volume onder zaddeldaken. Rechts aankapping (mogelijk voormalig karnhuisje). Traditioneel-ambachtelijke bouwstijl. Tuitgevel pleisterwerk met geprofileerde schouderstukken. Natuursteen gevelsteen. Muurankers. Linker volume: gele ijsselsteen, origineel voegwerk. Siermetselwerk boven kozijnen. Cementplint. In linker volume originele kozijnen en schuifvensters. Gebakken pan. Gemetselde schoorsteen. Lijstgoot. Bijzonder kenmerk: Gevelsteen.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering.* Van zeer hoge waarde vanwege de cultuurhistorie: de agrarische geschiedenis en de ouderdom, vanwege de stedenbouwkundige waarde als onderdeel van boerderijensemble aan historische watergang, vanwege de traditioneel-ambachtelijke bouwstijl incl. originele details.

RINGDIJK 14

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1900

Beschrijving: Dijkwoning, links vrijstaand. Eenlaags samengesteld volume met kapverdieping. Traditioneel-ambachtelijke bouwstijl. Lijstgevel met in- en uitzwenkingen. Rode baksteen. Siermetselwerk boven kozijnen en als gevelbeëindiging. Kunststenen waterslagen. Gepleisterde plint. Zijgevel van gele ijsselsteen met muurankers. Originele kozijnen met luiken. Schuifvensters met glas in lood bovenlichten, op etage kruiskozijnen met luikspinning en vensters met roedenverdeling. Afgewolfd zadeldak met blauw-

gesmoorde pannen. Gemetselde schoorstenen. Rijk geprofileerde kroonlijst.
 Bijzonder kenmerk: Gemetselde keermuren met siersmeedwerk bij beëindiging privéstoeep.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid.* Van zeer hoge waarde als gaaf dijkhuis met originele details en markante kozijnen. Van historische waarde door (originele) verdiepte ligging t.o.v. de (verhoogde) dijk.

SINT JORISSTRAAT 3, 5

Oorspronkelijke functie: Winkels met bovenwoningen
 Huidige functie: Bedrijfsruimte met bovenwoningen
 Bouwjaar: ca. 1875

Beschrijving: Twee geschakelde woningen, links vrijstaand. Nr. 3 eenlaags volume, nr. 5 tweelaags. Kappen. Centraal ligt een entreenis. Gepleisterde voorgevel (lijstgevels) met neoclassicistische invloed. Sierstucwerk rond gevelopeningen en lijsten. Gepleisterde plint in blokverband. Zijgevel van ijsselsteen met passende vernieuwde kozijnen en ramen. Nr. 5 origineel dubbel schuifraamkozijn met getoogde bovendorpels onder gedecoreerde boog, beneden een eenvoudig etalagekozijn met houten rolluikkast. Nr. 3 afgewolfd

zadeldak. Passende dakkapellen. Getimmerde bakgoot. Nr. 5: dakschild aan voorzijde. Blauwgesmoorde pannen.

Bijzonder kenmerk: Sierstucwerk.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid.* Van zeer hoge waarde als markant ensemble in historische straatwand. Zeldzame gepleisterde gedecoreerde voorgevels getuigen van voormalige winkelnering.

SINT JORISSTRAAT 4



Oorspronkelijke functie: Bedrijfsruimte met bovenwoning

Huidige functie: Bedrijfsruimte met bovenwoning

Bouwjaar: ca. 1915, kerndatum mogelijk ouder

Beschrijving: Tweelaags met vliering. Neorenaissance.

Tuit/trapegevel met hoek'torentjes'. Zie bouwkundige samenhang met Benedenrijweg 1/Sint Jorisstraat 2.

Rode baksteen met contrasterend siermetselwerk.

Natuursteen gevel beëindiging en ornamenten. Sierankers.

Passend vernieuwde ramen, ijzeren roosvenster.

Zadeldak met blauwgesmoorde kruispannen.

Bijzonder kenmerk: Kleurig siermetselwerk.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, conservering, gaafheid.* Van zeer hoge waarde als onderdeel van markant ensemble in historische straatwand. Rijk gedecoreerde gevel als getuige van voormalig bedrijfspand.

SINT JORISSTRAAT 15



Oorspronkelijke functie: Woning

Huidige functie: Woning

Bouwjaar: 1913

Beschrijving: Vrijstaande woning, tweelaags op samengestelde plattegrond. (Links aangebouwde garage met overstek zonder cultuurhistorische waarde.)

Baksteenarchitectuur met invloeden neorenaissance en Jugendstil. Rood metselwerk, grotendeels origineel voegwerk. Linker helft voorgevel en achterdeel rechter zijgevel voorzien van gevelbeëindiging met gestucte geprofileerde lijst. Siermetselwerk en boogvulling boven gevelopeningen. Natuursteen waterslagen. Trapeziumvormige erker met balkon, balkonhek in originele

uitvoering. Originele (dubbele) kozijnen. Schuiframen met glas-in-lood. Entreeluifel met bordes en bloembakken. Afgeplat omlopend schilddak met blauwgesmoorde pannen. Zinken (geprofileerde) randen. Geprofileerde bakgoot op consoles. Hoog opgaand groen. Bijzonder kenmerk: Originele erker- en balkonpartij.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid.* Van zeer hoge waarde door de vrije ligging en het markante samengestelde volume, het sierlijke metselwerk met originele details.

VERLENGDE KERKWEG 13



Oorspronkelijke functie: Woning met bijgebouwen
Huidige functie: (Bedrijfs)woning met bijgebouwen
Bouwjaar: ca. 1930

Beschrijving: Vrijstaande woning, deels tweelaags op samengestelde plattegrond, deels onderkelderd. (Carport zonder cultuurhistorische waarde.) Achterzijde eenlaagse aanbouw met balkon. Links een klein en daarachter een fors vrijstaand origineel bijgebouw met pannenkop. Invloeden chaletstijl en Jugendstil. Rood metselwerk. Siermetselwerk als fries onder dakgoot. Kunststeen lateien en waterslagen. Trapeziumpvormige erker met balkon, balkonhek in originele detaillering. Natuurstenen bordes (twee treden) met originele voor-

deur waarboven glas in lood spleetvensters. Samengesteld overstekend dak, blauwgesmoorde pannen, windveren. Originele dakkapellen. Gemetselde schoorsteen. Geprofileerde bakgoot op consoles. Tuinmuur van origineel metselwerk waartussen smeedwerk. Monumentale bomen.

Bijzonder kenmerk: Originele tuinmuur.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zichtbaarheid, representativiteit, conservering, gaafheid.* Van zeer hoge waarde door de vrije, kenmerkende ligging en de bijgebouwen, door het markante samengestelde volume, door de gevelversieringen en originele details.

VERLENGDE KERKWEG 15 (LINKS VAN MOLENSTEEG 20)



Oorspronkelijke functie: Bedrijfsgebouw
Huidige functie: Bedrijfsgebouw (Trelleborg)
Bouwjaar: ca. 1950

Beschrijving: Wederopbouwarchitectuur met moderne invloeden. Rechthoekig bouwwerk (links één travee in dezelfde stijl aangebouwd). Nok parallel aan Molensteeg. Tweelaags op verhoging/kelder. Bordes waarop uitgebouwde glazen entreepartij met betonnen steekkap. Grauwrode baksteen, (kettingverband, origineel voegwerk). Terracotta gevelplastic. Deels originele kozijnpartijen (hout met staal), etagekozijnen langsgevel rondom afgebiesd met beton/pleisterwerk. Overstekend flauw hellend zadeldak met keramische

pannen. Blinde dakkapel, gemetselde nokschoorsteen. Bakgoten op consoles met sierbeugel en stang. Bijzonder kenmerk: Sint Joris en de draak (terracotta plastic).

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, zichtbaarheid, zeldzaamheid, conservering, gaafheid.* Van zeer hoge waarde door de unieke architectuur en de grote gaafheid van het exterieur, incl. gevelplastic. Blickvanger vanaf Westmolendijk en Molensteeg.

HOOG GEWAARDEERDE PANDEN

BENEDENRIJWEG 1/SINT JORISSTRAAT 2



Oorspronkelijke functie: Complex van winkel(s) en woning(en)
 Huidige functie: Bedrijfsruimte (horeca) en woning
 Bouwjaar: ca. 1915/1920

Beschrijving: Complex op samengestelde plattegrond. Zie bouwkundige samenhang met Sint Jorisstraat 4. Eenlaags met kapverdieping. Op de hoeken een gevelverhoging en een kopgevel. Neoclassicisme met chaletinvloeden. Rood-oranje metselwerk, sierwerk rondom gevelopeningen en in speklagen. Aangepaste kozijnpartijen. Overstekend samengesteld mansarde-dak met blauwgesmoorde dakpannen en geprofileerde

bakgoot.
 Bijzonder kenmerk: Gesneden 'hangwerk' bij kopgevel.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, conservering.* Van hoge waarde door de markante ligging op de hoek van zowel de Sint Jorisstraat als de Kerkring, door de het gevarieerde samengestelde volume en door de markante architectuur met passende ornamenten.

BENEDENRIJWEG 15-17 (ONEVEN)



Oorspronkelijke functie: Reeks woningen en klompenmakerij
 Huidige functie: Woningen en bedrijfsruimte
 Bouwjaar: ca. 1815

Beschrijving: Vrijstaand complex, links begrensd door tuin. Samengestelde plattegrond. Entree(kop)gevel nr. 15 haaks op de straat, entree nr. 17 (langsgewel) idem. Eenlaags met kapverdieping. Ambachtelijk traditionalisme. Geel metselwerk, sierwerk boven enkele gevelopeningen. Muurankers. Deels uitgebroken en aangepaste kozijnpartijen. Deels overstekende zadeldaken, blauwgesmoorde dakpannen en getimmerde bakgoot

op geprofileerde klossen. Dakkapellen.
 Bijzonder kenmerk: Mogelijk eertijds meerdere 'eenkamer'woningen.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering.* Van hoge waarde door de deels vrijstaande ligging, samenhang met ensemble van historische (agrarische)bebouwing en het markante silhouet, door het samengestelde volume en het ambachtelijk metselwerk.

BENEDENRIJWEG 53-59 (ONEVEN)

Oorspronkelijke functie: Woningen
 Huidige functie: Woningen
 Bouwjaar: 1939-1942

Beschrijving: Vier geschakelde woningen. Gespiegeld rond getoogde onderdoorgang naar achtertuinen. Tweelaags met kap. Nok parallel aan de straat. Baksteentraditionalisme met enige invloed modernisme. Trapeziumvormige erkers geflankeerd door meeontworpen bloembakken. Erkerdaken lopen door als entreeluilfel. Voorgevel felrode baksteen in halfsteensverband, trasraam roodbruin. Originele voordeuren (nr. 53 en 55). Glas-in-lood bovenlicht boven entreeluilfels. Overstekend schilddak met rode opnieuw verbeterde

holle pannen. Gemetselde schoorstenen. Uitgetimmerde, iets omlopende bakgoot. Originele gemetseld tuinmuurtjes met buisreling (nr. 53 bezit erfafscheiding van gebogen buis in arabeskenmotief, ca. 1950) (foto: Google streetview).

Bijzonder kenmerk: Glas-in-lood bovenlichten.

Motivering: *Samenhang en context, zeldzaamheid, conservering*. Van hoge waarde door de originele bouwstijl en als tamelijk zeldzaam woningtype voor die periode.

BENEDENRIJWEG 61-63 (ONEVEN)

Oorspronkelijke functie: Woningen
 Huidige functie: Woningen
 Bouwjaar: ca. 1935

Beschrijving: Twee-onder-een-kapwoningen. Baksteentraditionalisme met enige invloed Delftse school. Gespiegeld. Tweelaags met kap. Nok hoofddak parallel aan de straat. Tuitgevels met schouderstukken boven entrees. Aanbouw achterzijde onder lessenaarsdak. Felrode baksteen in halfsteensverband. Nr. 63 origineel voegwerk. Getoogde portieken met siermetselwerk en originele blankhouten voordeur. Rechthoekige erker aan linker zijgevel. Rechterzijde: vensters met glas-in-lood. Zadeldak en steekappen (voor en achter)

met rode opnieuw verbeterde holle pannen. Gemetselde centrale nokschoorsteen. Lijstgoot op consoles. Originele gemetselde tuinmuurtjes, deels met buisreling (nr. 61) (foto: Google streetview).

Bijzonder kenmerk: Getoogde portieken met keramische accenten.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering, gaafheid*. Van hoge waarde door de originele bouwstijl en als tamelijk zeldzaam woningtype voor die periode.

BIJ BENEDENRIJWEG 7 EN 9



Oorspronkelijke functie: Twee stallingen
 Huidige functie: Twee bedrijfsruimten
 Bouwjaar: ca. 1915

Beschrijving: Complex van 2 langwerpige deels vrijstaande lage gebouwen in straatwand. Eenlaags met zolder. Gevels rood metselwerk. Muurankers. Per pand garagedeur(en), vlieringluik, zadeldak met rode keramische holle pannen. Linker volume dakoverstek met windveer en bakgoot, rechter volume asymmetrische tuitgevel.

Bijzonder kenmerk: Gezwenkte gevelbeëindiging van asymmetrische gevel.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering.* Van hoge waarde als markante voormalige stallingen aan een steeg, waardevol door de klassieke bescheiden volumes en de ambachtelijke architectuur.

BIJ KERKSINGEL 9



Oorspronkelijke functie: Stalling en tuinmuur
 Huidige functie: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar: ca. 1915

Beschrijving: Voormalige stalling, ter weerszijden begrensd door tuinmuren en monumentale boom. Eenlaags met zolder. Straatgevel en linkergevel gepleisterd en witgesausd. Rechtergevel zachtrood metselwerk. Muurankers. Dubbele opgeklampte deuren, vlieringluik. Overstekend zadeldak met blauwgesmoorde holle pannen. Windveer, goot achter boeideel. Tuinmuur met ezelsrug van gele stenen.

Bijzonder kenmerk: Zolderluik met gesmede schanieren.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering en gaafheid.* Van hoge waarde door de markante ligging tussen tuinmuren, door het traditionele volume en dito architectuur met eenvoudige details.

SINT JORISSTRAAT 8/KERKSINGEL 8



Oorspronkelijke functie: Winkel en bovenwoningen
Huidige functie: Winkel en bovenwoningen
Bouwjaar: ca. 1900

Beschrijving: Complex op samengestelde plattegrond. Twee lagen (met kap). Sint Jorisstraat 8: brede winkel (neorenaissance) met bovenwoning in de kap. Samengestelde gevel van rood metselwerk met gekleurd sierwerk boven kozijnen. Gewijzigde kozijnen en vensters. Overstekende kroonlijst op sierlijke consoles. Kerksingel: Ambachtelijk traditionalisme. Kerksingel 8: bedrijfsruimte. Rood metselwerk met getoogde gevelopeningen en deels originele ijzeren ramen. Overstekend flauw hellend zadeldak (blauw-

gesmoorde pannen, windveren). Links daarvan ('nr. 7'): bedrijfsruimte met bovenwoning. Geel metselwerk met getoogde gevelopeningen en geprofileerde gootlijst onder schilddak met blauw gesmoorde pannen. Gewijzigde gevelvulling. Bijzonder kenmerk: Sint Jorisstraat: Brede sierlijst, Kerksingel: traditionele ambachtelijke volumes.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, conservering*. Van hoge waarde als markant onderdeel van de straatwand van de Kerksingel en de ambachtelijke architectuur, aan de Sint Jorisstraat als onderdeel van gevelwand met reeks winkelpanden in siermetselwerk.

SINT JORISSTRAAT 11/MOLENSTEEG 2



Oorspronkelijke functie: Bedrijfsruimte met woning
Huidige functie: Bedrijfsruimte (winkel) met woning
Bouwjaar: ca. 1900 (kerndatum mogelijk ouder)

Beschrijving: Hoekpand op samengestelde plattegrond. Nok parallel aan de Sint Jorisstraat. Eenlaags met forse kap (aanbouw 2 lagen met plat dak). Ambachtelijk traditionalisme. Pleisterwerk in blokverband, witgesausd. Sierwerk boven originele kozijnen. Schilddak met blauwgesmoorde holle pannen. Aangekapte dakkapel. Rondom getimmerde bakgoot op consoles.

Bijzonder kenmerk: N.v.t.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, conservering*. Van hoge waarde als voorbeeld van fors volume in de dorpskern. Passend onderdeel van straatwand. Van hoge waarde vanwege sobere bouwstijl met referenties aan een oudere bouwkern.

KERKSINGEL 14

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1930

Beschrijving: Tuitgevel in straatwand, terugliggend naast nr. 15. Eenlaags met kapverdieping. Trapezi-umvormige erker met brede boeilijst. Rechts steegje. Interbellum/Delftse Schoolstijl. Rode baksteen met trasraam. Zijgevel lichtere baksteen, origineel voegwerk. Siermetselwerk zoals rollagen, vlechtwerk in gevelbeëindiging en schuin gemetselde waterslagen. Originele kozijnen en vensters met glas in lood bovenlichten. Originele voordeur. Zadeldak met blauwgesmoorde oude holle pannen. Getimmerde bakgoot.

Bijzonder kenmerk: Vlechtwerk in kopgevel.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering, gaafheid.* Van hoge waarde als voorbeeld van eenvoudige middenstandswoning als onderdeel van gesloten singelwand. Van hoge waarde vanwege sobere bouwstijl met authentieke details.

KERKSTEEG 4-10 (EVEN), SCHEPENENSTRAAT 2

Oorspronkelijke functie: Woningen
 Huidige functie: Woningen
 Bouwjaar: 1926

Beschrijving: Reeks arbeiderswoningen, links vrijstaand. Eenlaags met kapverdieping. Interbellumstijl. Rode baksteen, origineel voegwerk. Siermetselwerk zoals rollagen en schuin gemetselde waterslagen. Originele dubbele kozijnen, deels originele voordeuren en vensters met geel glas in de bovenlichten. Overstekend zadeldak met rode holle pannen en windveer. Dakkappen. Getimmerde bakgoot op consoles. Bijzonder kenmerk: Originele vensters met siermetselwerk.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, gaafheid.* Van hoge waarde als vrij gaaf voorbeeld van een rij arbeiderswoningen. Van hoge waarde vanwege sobere bouwstijl met authentieke details.

LAGENDIJK 54

Oorspronkelijke functie: Woningen en bedrijfsruimte
 Huidige functie: Woning(en)
 Bouwjaar: ca. 1900 (nr. 54, 56 mogelijk ouder)

Beschrijving: Langwerpig vrijstaand samengesteld volume. Eenlaags met kapverdieping. Ambachtelijk traditionalisme. Metselwerk met (getoogd) sierwerk rond kozijnen, origineel voegwerk. Muurankers. Overstekende zadeldaken met rode oude holle pannen en windveren. Originele kozijnen, deels originele vensters. Voortuin. Linker (lager) volume (voorheen mogelijk 2 woningen) gele baksteen, gepleisterde plint. Opgeklampte luiken. Centrale gemetselde schoorsteen. Getimmerde bakgoot op consoles. Rechter volume

(voorheen mogelijk bedrijfsruimte) rode baksteen met uitspringende muurdammen. Dakkapellen, eenvoudige bakgoot. Origineel zolderkozijn met luiken en gedeelde bovenlichten.

Bijzonder kenmerk: Contrast van gele en rode landelijk vormgegeven volumes.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering, gaafheid.* Van hoge waarde als vrij gaaf voorbeeld van voormalige landarbeiderswoningen met bedrijfsruimte. Passend onderdeel van groene setting. Van hoge waarde vanwege sobere bouwstijl met authentiek metselwerk.

MOLENSTEEG 8

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1900 (verbouwdatum 1955)

Beschrijving: Vrijstaand pand op samengestelde plattegrond. Ambachtelijk traditionalisme met neo-rennaissance invloed. Nok parallel op de Molensteeg. Eenlaags met kap. Rood metselwerk, entree en hoeken 1 kop naar voren springend. Geprofileerde lijstgoot. Zijgevels geel metselwerk. Muurankers. Sierwerk boven originele kozijnen. Schuifvensters met glas-inlood. Zadeldak met blauwgesmoorde holle pannen. Dakkapel. Ondiepe voortuin, achtertuin met monumentale bomen.

Bijzonder kenmerk: Imposante lijstgoot.

Motivering: *Samenhang en context, conservering, gaafheid.* Van hoge waarde als statig voorbeeld van middenstandswoning in landelijke stijl. Van hoge waarde vanwege zorgvuldige uitwerking.

MOLENSTEEG 16



Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1925

Beschrijving: Vrijstaand pand op samengestelde plattegrond. Interbellum, Delftse School. Nok dwars op de Molensteeg. Arkel (kleine erker) aan entree(tuit)gevel. Linker langsgevel tweelaags, voorzien van kleine serre met balkon. Voor het overige eenlaags met kap. Bruinrood metselwerk met sierwerk. Schilddak met rode holle pannen. Leipannen op arkel. Gemetselde schoorsteen. Meeontworpen dakkapel rechter dakvlak. Aan weerszijden omlopende uitgetimmerde bakgoot op consoles. Tuin aan serre- en achtergevel, hoog

opgaand groen.
 Bijzonder kenmerk: Pittoreske erker.

Motivering: *Samenhang en context, representativiteit, conservering, gaafheid.* Van hoge waarde vanwege vrij zeldzame bouwstijl met passende details en eigenzinnige 'dwarse' setting.

RINGDIJK 64



Oorspronkelijke functie: Korenmolen
 Huidige functie: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar: 1843

Beschrijving: Oorspronkelijk vrijstaand kegelvormig volume op ronde plattegrond. Ambachtelijk traditionalisme. Tweelaags (oorspronkelijk hoger). Witgesausd pleisterwerk met eenvoudig sierwerk boven kozijnen. Muurankers. Plat dak (niet origineel). Ingebroken gevelopeningen.
 Bijzonder kenmerk: Uniek volume.

fysieke herinnering aan een ambachtelijke molen.
 Landmark.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid.* Van hoge waarde door de

RINGDIJK 86

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1900

Beschrijving: Vrijstaand pand op rechthoekige plattegrond, onderdeel van straatwand. Tuitgevel met kroonlijst dwars op de dijk. Ambachtelijk traditionalisme. Eenlaags met kapverdieping. Geel metselwerk met sierwerk. Muurankers. Vernieuwde gevelvulling. Zadeldak met rode holle pannen. Gemetselde centrale schoorsteen. Aan weerszijden omlopende uitgetimmerde bakgoot op consoles.
 Bijzonder kenmerk: Kroonlijst.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering.* Van hoge waarde vanwege bijzonder verzorgde traditionele bouwstijl met zorgvuldige baksteendetails.

VERLENGDE KERKWEG 21

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1925

Beschrijving: Vrijstaand pand op rechthoekige plattegrond. (Aanbouw zonder beeldbepalende waarde.) Traditionalisme, invloed neorenaissance. Nok parallel aan Kerkweg. Eenlaags (verhoogde ligging) met kapverdieping. Serre met balkon aan rechter zijgevel. Rood metselwerk met sierwerk boven getoogde gevelopeningen en als fries. Grijs plint. Entreenis met bordes. Gevelvulling vernieuwd. Overstekend mansarddak met blauwgesmoorde kruispannen en windveren. Gemetselde schoorsteen. Gefigureerde dakgoot op

consoles. Tuin rondom.
 Bijzonder kenmerk: Symmetrische voorgevel.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, conservering.* Van hoge waarde vanwege vrije ligging en zorgvuldige architectuur met bijzonder metselwerk.

WESTMOLENDIJK 4 (NOORD)

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1880

Beschrijving: Tuitgevel haaks op straatwand (dijk), rechts vrijstaand. Vrijwel vierkante plattegrond. Eenlaags met kapverdieping. Relatief verzonken (door ophogen dijk). Traditioneel-ambachtelijke stijl. Gele baksteen, origineel voegwerk. Kleurig siermetselwerk zoals (getoogde) rollagen en gevelbeëindiging. Muurankers. Voorzijde vernieuwde gevelvulling. Zadeldak met rode oude holle pannen. Rechts getimmerde bakgoot, links zinken goot. Origineel hekwerk ter plaatse van privéstoeep.

Bijzonder kenmerk: Origineel hekwerk.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering.* Van hoge waarde als voorbeeld van eenvoudige dijkwoning als onderdeel van een gesloten straatwand/dijk. Van hoge waarde vanwege sobere bouwstijl met authentieke metselwerkdetails.

WESTMOLENDIJK 4 (ZUID)

Oorspronkelijke functie: Woning met tuinmuur
 Huidige functie: Woning met tuinmuur
 Bouwjaar: ca. 1880

Beschrijving: Kleine tuitgevel haaks op straatwand (dijk), links tegen tuinmuur gebouwd. Langwerpige plattegrond. Eenlaags met kapverdieping. Relatief verzonken (door ophogen dijk). Traditioneel-ambachtelijke stijl. Gele baksteen, origineel voegwerk. Siermetselwerk zoals (getoogde) rollagen en gevelbeëindiging. Muurankers. Originele kozijnen. Zadeldak met rode oude holle pannen. Links een getimmerde bakgoot. Links deels authentieke gemetselde tuinmuur met ezelsrug, ingebroken doorgang. Origineel hekwerk

ter plaatse van privéstoeep.

Bijzonder kenmerk: Lange tuinmuur.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, representativiteit, conservering.* Van hoge waarde als voorbeeld van eenvoudige dijkwoning als onderdeel van een gesloten straatwand/dijk. Van hoge waarde vanwege sobere bouwstijl met authentieke metselwerkdetails.

WESTMOLENDIJK 10

Oorspronkelijke functie: Woning met bedrijfsruimte
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1900 (volgens opschrift: 1830)

Beschrijving: Langsgevel haaks op straatwand (dijk). Langwerpige plattegrond. Eenlaags met kap. Onderwoning aan Molensteeg. Traditioneel-ambachtelijke stijl. Witgesausd pleisterwerk. Voorzijde originele kozijnen, buitenluiken en hooiluik, deels originele kozijnvulling. Langgerekt zadeldak met blauwgesmoorde oude holle pannen (voordakvlak). Achterdakvlak loopt langer door naar Molensteeg. Gemetselde schoorsteen. Getimmerde bakgoot op geprofileerde consoles. Oorspronkelijk koetsierswoning met stalling t.b.v. rechts

naastgelegen dokterswoning.
 Bijzonder kenmerk: Langsgevel tussen de kopgevels.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering.* Van hoge waarde als voorbeeld van eenvoudige dijkwoning als onderdeel van een gesloten straatwand/dijk. Van hoge waarde vanwege sobere bouwstijl met authentieke metselwerkdetails.

WESTMOLENDIJK 12

Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1920

Beschrijving: Kopgevel haaks op straatwand (dijk), links vrijstaand. Achtergevel (Molensteeg) uitgevoerd als voorgevel. Vierkante plattegrond. Eenlaags met kapverdieping en vliering, onderwoning aan Molensteeg. Interbellum, Expressief baksteentraditionalisme. Donkerrode baksteen, deels gesinterd, trasraam van boerengrauw. Origineel voegwerk. Siermetselwerk zoals (uitwaaiende) rollagen en siertop. Linkergevel ('wachtgevel') gepleisterd. Originele samengestelde kozijnen. Natuurstenen waterslagen. Aan voorzijde

originele gevelvulling met buitenluiken, originele voordeur. Overstekend zadeldak met rode holle pannen en windveren. Gemetselde schoorsteen. Gemetselde verhoogde privéstoeep.

Bijzonder kenmerk: Rond kozijn boven entree.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering.* Van hoge waarde als voorbeeld van dijkwoning met twee voorkanten en als onderdeel van een (voorheen) meer gesloten straatwand. Van hoge waarde vanwege expressieve bouwstijl met authentieke details.

WESTMOLENDIJK 16-18 (EVEN)



Oorspronkelijke functie: Woningen met bedrijfsruimte
Huidige functie: Woningen met bedrijfsruimte
Bouwjaar: ca. 1900 (kerndatum mogelijk ouder)

Beschrijving: Vrijstaand volume op langwerpige plattegrond, nok parallel aan de dijk. Eenlaags met kap, onderwoning aan Molensteeg. Traditioneel-ambachtelijke stijl. Blikvanger. Dijkgevel vrij symmetrisch. Donkerrode baksteen met getoogd siermetselwerk en gefigureerde kunststeen sluitstenen. Zij- en achtergevels deels gele steen, deels gepleisterd in (ongesausd) blokverband. Muurankers. Originele kozijnen, deels originele kozijnvulling. Langgerekt zadeldak met blauwgesmoorde holle pannen. Gemetselde schoor-

stenen. Aan de voorzijde een kleine dakkapel. Zinken mastgoten.

Bijzonder kenmerk: Voorgevel met statige symmetrische sfeer, achtergevel industriële uitstraling.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid.* Van hoge waarde als eenvoudige dubbele dijkwoning met uitstraling naar alle richtingen als onderdeel van een deels gesloten straatwand/dijk. Van hoge waarde vanwege verschillende bouwstijlen met authentieke metselwerkdetails.

WESTMOLENDIJK 31



Oorspronkelijke functie: Woning met stoephek
Huidige functie: Woning met stoephek
Bouwjaar: ca. 1910

Beschrijving: Tuitgevel, nok haaks op de dijk. Links stenen trap naar polderniveau. Onderdeel van gesloten straatwand. Relatief verzonken ligging door latere dijkverhoging. Eenlaags met kapverdieping en onderwoning. Traditioneel-ambachtelijke bouwstijl. Symmetrische opzet. Rood metselwerk met sierwerk boven kozijnen. Origineel voegwerk. Wielvenster in top. Tuitafdekking gepleisterd. Muurankers. Bakgoot. Zadeldak met rode holle pannen, gemetselde schoorstenen. Gietijzeren hek voor verdiepte privéstoep.

Bijzonder kenmerk: Hekwerk.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering.* Van redelijk hoge waarde door de traditionele tuitgevel met metselwerkdetails, markant silhouet.

WESTMOLENDIJK 37-39 (ONEVEN)



Oorspronkelijke functie: Bedrijfs-/verenigingsruimte
 Huidige functie: Nr. 35 bedrijfsruimte (35), nr. 37 woning, nr. 39 winkel/zaalfunctie
 Bouwjaar: ca. 1940 (kerndatum ca. 1900)

Beschrijving: Deels vrijstaand volume op langwerpige plattegrond. Nok parallel aan de dijk. Eenlaags met kap en onderwoning, nr. 37 later verhoogd. (Aangebouwde volumes -Gieterijstraat- zonder beeldbepalende waarde.) Eclectische bouwstijl met Waterstaatsinvloed. Witgesausd pleisterwerk met sierwerk (samengestelde pilasters). Linkerdeel (voormalig nr. 35 en nr. 37) eenvoudige gevel met symmetrie en identieke samengestelde gevelopeningen met geprofileerde

lateien en uitgemetselde waterslagen. Rechterdeel (nr. 39) rijker uitgevoerd, eveneens symmetrisch met enkelvoudige gevelvulling. Muurankers. Langgerekt schilddak met blauwgesmoorde holle pannen. Gemetselde schoorstenen. Links twee kleine dakkapellen. Voorzijde geprofileerde lijstgoot. Oorspronkelijke gevelopbouw verscholen achter latere dijkverhoging. Bijzonder kenmerk: Serie van gepleisterde pilasters.

Motivering: *Ontstaansgeschiedenis, samenhang en context, zichtbaarheid, zeldzaamheid.* Van hoge waarde als voormalige uniforme langgerekte straatwand, vanwege de bijzondere bouwstijl met authentieke pleisterwerkdetails.

WESTMOLENDIJK 97



Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1900

Beschrijving: Vrijstaand volume op langwerpige plattegrond, nok parallel aan de dijk. (Aangebouwd hedendaags volume zonder beeldbepalende waarde.) Eenlaags met kap en onderwoning. Relatief laag gelegen door dijkverhoging. Traditioneel-ambachtelijke stijl. Vrij symmetrische gevelindeling. Gele baksteen met siermetselwerk. Rechter zijgevel (tuitgevel) met gepleisterde afdekking. Muurankers. Zadeldak met blauwgesmoorde holle pannen. Houten bakgoot op boeideel met consoles.

Bijzonder kenmerk: Traditioneel-ambachtelijke voor-gevel.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid, conservering.* Van hoge waarde als eenvoudige dijk-woning. Blikvanger, deels doordat de dijk als zodanig ter plaatse afloopt naar polderniveau. Van hoge waarde vanwege de ambachtelijke bouwstijl met authentieke metselwerkdetails.

REDELIJK HOOG GEWAARDEERDE PANDEN

BENEDENRIJWEG 47



Oorspronkelijke functie: Woning
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1935

Beschrijving: Vrijstaande woning. Sober traditionalisme met enige invloed van het Nieuwe Bouwen. Eenlaags met kap. Nok haaks op de straat. Zachtrood metselwerk in halfsteensverband. Sierwerk rond gevelopeningen, originele voordeur, glas-in-lood zijgevelraam. Overstekend zadeldak met rode tuile du nordpannen. Gemetselde schoorsteen. Mogelijk originele dakkapel. Overstekende, iets omgezette bakgoten. Originele tuinmuurpenanten (foto: Google streetview).

Bijzonder kenmerk: Blankhouten voordeur.

Motivering: *Samenhang en context, conservering.* Van redelijk hoge waarde door de markante spitse verschijningsvorm en door de sobere architectuur met enkele originele elementen.

BENEDENRIJWEG 49-51 (ONEVEN)



Oorspronkelijke functie: Woningen
 Huidige functie: Woningen
 Bouwjaar: 1939

Beschrijving: Twee-onder-een-kapwoningen. Samen-gesteld volume. Gespiegeld, tweelaags met kap. Nok parallel aan de straat. Baksteentrationalisme met moderne invloeden. Rechthoekige erker, waarvan het dak doorloopt als entreluifel. Rode baksteen in kettingverband, trasraam donkerrood. Siermetselwerk boven etagekozijnen. Originele voordeuren. Overstekend schilddak met blauwgesmoorde tuile du nordpannen. Gemetselde schoorstenen. Uitgetimmerde, iets

omlopende bakgoot. Nr. 51 bezit origineel gemetseld tuinmuurtje met buisreling (foto: Google streetview). Bijzonder kenmerk: Originele voordeuren.

Motivering: *Samenhang en context, conservering.* Van redelijk hoge waarde door de originele bouwstijl en als tamelijk zeldzaam woningtype voor die periode.

KERKSINGEL 7

Oorspronkelijke functie: Onbekend
 Huidige functie: Bedrijfsruimte (horeca)
 Bouwjaar: ca. 1930 (kerndatum 19e eeuws)

Beschrijving: Onderdeel van straatwand, rechts vrijstaand. Nok haaks op de singel. Eenlaags met kapverdieping. Traditioneel-ambachtelijke stijl. Geel metselwerk met rood sierwerk boven de gevelopeningen. Origineel voegwerk. Muurankers. Gecementeerde grijs geschilderde plint. Deels originele vensterkozijnen. Schilddak met blauwgesmoorde dakpannen. Geprofileerde, omgezette daklijst.
 Bijzonder kenmerk: Markante lijstgevel.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid.* Van redelijk hoge waarde als historisch en blikvangend volume in de singelwand en door de traditionele architectuur met passende ornamenten.

KERKWEG 12-51 (EVEN EN ONEVEN, NR. 33 IS GESLOOPT)

Oorspronkelijke functie: Woningen
 Huidige functie: Woningen
 Bouwjaar: ca. 1910

Beschrijving: Reeksen van twee tot elf geschakelde woningen. Onderdeel van tamelijk gesloten straatwand. Traditioneel-ambachtelijke architectuur. Voorgevels van rood metselwerk, sierwerk rond gevelopeningen en onder dakgoot. Gepleisterde plint. Kopgevels van geel metselwerk. Muurankers. Deels originele kozijnen. Geprofileerde dakgoot (op geornamenteerde nokken). Overstekend mansardedak met blauwgesmoorde kuispannen en windveren. Ondiepe voortuinen met smeedijzeren hekwerk. In oorsprong mogelijk

identieke rijen vóór nr. 12 (even en oneven); overigens loopt het woningtype door tot ná Kerkweg 51 (even en oneven; buiten het plangebied).
 Bijzonder kenmerk: Klassieke arbeiderswoningen.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid.* Van redelijk hoge waarde door de karakteristieke bescheiden volumes en de seriematigheid die bepalend is voor de Kerkweg. Daarnaast van redelijk hoge waarde door de traditioneel-ambachtelijke architectuur.

RINGDIJK 1

Oorspronkelijke functie: Bedrijfsruimte/woning
 Huidige functie: Bedrijfsruimte (horeca)
 Bouwjaar: ca. 1900 (kerndatum mogelijk ouder)

Beschrijving: Hoekpand, onderdeel van gesloten straatwand. Eenlaags met kapverdieping en onderwoning (Benedenrijweg). Traditioneel-ambachtelijke architectuur. Symmetrische voorgevel met in- en uitzwenkende uiteinden bij het dak. Witgesausd pleisterwerk. Stenen waterslagen Siermetselwerk als gevelbeëindiging. Muurankers. Schilddak met blauwgesmoorde dakpannen.

Bijzonder kenmerk: Gezwenkte gevel.

Motivering: *Zichtbaarheid, conservering*. Van redelijk hoge waarde door de traditioneel-ambachtelijke massa op een historisch belangrijk kruispunt. Markante ligging. Tevens van redelijk hoge waarde wegens mogelijk historische kern.

RINGDIJK 10-12 (EVEN)

Oorspronkelijke functie: Woning met bedrijfsruimte
 Huidige functie: Woning met winkel
 Bouwjaar: ca. 1900 (kerndatum mogelijk ouder)

Beschrijving: Breed pand op nagenoeg vierkante plattegrond, onderdeel van gesloten straatwand (aanbouw achterzijde zonder beeldbepalende waarde.) Rechts terugliggende bebouwing. Eenlaags met kapverdieping. Traditioneel-ambachtelijke architectuur. Rood metselwerk. Links woongedeelte met getoogd sierwerk boven kozijnen. Rechts winkelpui. Geprofileerde gootlijst. Afgeplat schilddak met blauwgesmoorde holle dakpannen. Grove dakkapel. Origineel loodwerk op hoekkepers.

Bijzonder kenmerk: Ambachtelijk volume.

Motivering: *Zichtbaarheid, conservering*. Van redelijk hoge waarde door de traditioneel-ambachtelijke massa in de historische straatwand. Tevens van redelijk hoge waarde wegens metselwerk(details) en mogelijk historische kern.

RINGDIJK 18-24 (EVEN)

Oorspronkelijke functie: Bedrijfsruimte met bovenwoningen

Huidige functie: Bedrijfsruimte met bovenwoningen

Bouwjaar: ca. 1900

Beschrijving: Gedeeltelijk vrijstaand complex (langwerpige plattegrond), onderdeel van straatwand (dijkbebouwing). Achteraanbouw zonder beeldbepalende waarde. Nok parallel aan de dijk. Invloed neoclassicisme. Symmetrische gevel, twee lagen met kap, centraal een gevelopbouw. Lichtgrijs gesausd metselwerk met sierwerk rondom (getoogde) gevelopeningen. Winkelentree tussen etalagekozijnen, puivulling nr. 18 aangepast. Zwarte plint. Muurankers. Etagekozijnen

met (schuif)vensters. Schilddak met steekkap, blauwgesmoorde dakpannen. Geprofileerde lijstgoot. Bijzonder kenmerk: Getrapte gevelverhoging met bolornament.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid.* Van redelijk hoge waarde door het forse sprekende volume en de originele bouwstijl met passende ornamenten.

RINGDIJK 98

Oorspronkelijke functie: Woning

Huidige functie: Woning

Bouwjaar: ca. 1900

Beschrijving: Laag pand, onderdeel van gesloten straatwand. Nok parallel aan de dijk. Relatief verzonken ten gevolge van dijkverhoging. Eenlaags met kapverdieping en onderwoning. Traditioneel-ambachtelijke architectuur. Rood metselwerk met sierwerk boven kozijnen, deels origineel voegwerk. Eenvoudige bakgoot op klossen. Zadeldak met rode dakpannen. Rechts windveer. Gemetselde schoorsteen. Bijzonder kenmerk: Bijzonder klein pand.

Motivering: *Samenhang en context, representativiteit.* Van redelijk hoge waarde door de traditioneel-ambachtelijke massa in de historische straatwand. Tevens van redelijk hoge waarde wegens metselwerkdetails.

SINT JORISSTRAAT 10, 10A

Oorspronkelijke functie: Winkel met bovenwoning
 Huidige functie: Winkel met bovenwoning
 Bouwjaar: ca. 1900

Beschrijving: Pand, onderdeel van gesloten straatwand. Eenlaags met kapverdieping achter lijstgevel. Eclectische bouwstijl. Rood metselwerk met gekleurd sierwerk boven etagekozijnen en als fries. Origineel voegwerk. Geprofileerde kroonlijst op gefigureerde klossen.

Bijzonder kenmerk: Gekleurd metselwerk onder daklijst.

Motivering: *Samenhang en context, conservering.* Van redelijk hoge waarde door de eclectische bouwstijl en als onderdeel van historische straatwand. Tevens van redelijk hoge waarde wegens metselwerkdetails.

SINT JORISSTRAAT 13

Oorspronkelijke functie: Bedrijfsruimte met woning
 Huidige functie: Bedrijfsruimte met woning
 Bouwjaar: ca. 1920 (kerndatum mogelijk ouder)

Beschrijving: Winkelfront op langwerpige plattegrond. Rechts vrijstaand. Onderdeel van gesloten straatwand. Nok dwars op de straat. Eenlaags met kapverdieping. Traditioneel-ambachtelijke architectuur. Witgesausd pleisterwerk. Voorgevel in blokverband. Eenvoudige bakgoot op gefigureerde consoles. Overstekend afgewolfd zadeldak met blauwgesmoorde kruispannen en windveren. Gemetselde schoorsteen.

Bijzonder kenmerk: Afbeelding van varken in plint (vermoedelijk voormalige slagerij).

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid.* Van redelijk hoge waarde door de traditioneel-ambachtelijke massa in de historische straatwand. Tevens van redelijk hoge waarde wegens pleisterwerkdetails.

WESTMOLENDIJK 14

Oorspronkelijke functie: Woning met bedrijfsruimte
 Huidige functie: Woning met bedrijfsruimte
 Bouwjaar: ca. 1900

Beschrijving: Vrijstaand op langwerpige plattegrond (Onderdeel van voormalige meer gesloten straatwand.) Rechter aanbouw en platte aanbouw aan Molensteeg zonder beeldbepalende waarde. Nok parallel aan de straat. Tuitgevels ter weerszijden. Eenlaags met kapverdieping en onderwoning. Symmetrische opzet, klassieke geornamenteerde etalagepui ter rechterzijde. Traditioneel-ambachtelijke architectuur. Witgesausd pleisterwerk. Muurankers. Geprofileerde lijstgoot. Zadeldak met rode oude holle pannen. Mogelijk ooit

twee kleine woningen.
 Bijzonder kenmerk: Lijstgoot.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid.* Van redelijk hoge waarde door de traditioneel-ambachtelijke massa aan de dijk.

WESTMOLENDIJK 33-35 (ONEVEN)

Oorspronkelijke functie: Woningen
 Huidige functie: Woning
 Bouwjaar: ca. 1930

Beschrijving: Langsgevel, waarachter twee volumes. Onderdeel van gesloten straatwand. Eenlaags met kapverdieping (mansardekap) achter schijngevel. Interbellumbouwstijl. Voordeuren ter weerszijden. Rood metselwerk met sierwerk als speklagen en bovenkozijnen. Origineel voegwerk. Op etage deels originele kozijnen, en deels originele vensters. Geprofileerde kroonlijst op geornamenteerde consoles. Bijzonder kenmerk: Etagevensters met gekleurd glas.

Motivering: *Samenhang en context, zichtbaarheid.* Van redelijk hoge waarde door de compositie van lange gemetselde gevel met kroonlijst en originele details.

4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

CONCLUSIES

De cultuurhistorie van het centrum van Ridderkerk concentreert zich langs een aantal lijnen. Dit zijn dezelfde lijnen waarlangs Ridderkerk in de afgelopen eeuwen is ontstaan. Hoewel deze lijnen met de bouw van het winkelcentrum zijn onderbroken, is de historische ontwikkeling van Ridderkerk langs de Ringdijk/Westmolendijk, de Lagendijk, de Kerkstraat en rond de Kerksingel duidelijk zichtbaar.

In het onderzoeksgebied hebben 12 landschappelijke en stedenbouwkundige structuren een cultuurhistorische waardering gekregen. 5 structuren zijn van zeer hoge waarde, 5 structuren zijn van hoge waarde en 2 structuren zijn van redelijk hoge waarde.

In het onderzoeksgebied hebben 46 cultuurhistorisch waardevolle panden en ensembles van panden een cultuurhistorische waardering gekregen. 10 panden/ensembles zijn van zeer hoge waarde, 24 panden/ensembles zijn van hoge waarde en 12 panden/ensembles zijn van redelijk hoge waarde.

Naast de nieuw gewaardeerde panden kent het onderzoeksgebied 21 Rijksmonumenten en 6 gemeentelijke monumenten. Aangezien deze middels de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening zijn beschermd, zijn deze niet nader beschreven en van een waardering voorzien.

Bovenstaande cultuurhistorische waarden zijn verbeeld in een cultuurhistorische waardenkaart die als basis kan dienen voor de vertaling van dit onderzoek naar het gemeentelijke bestemmingsplan.

AANBEVELINGEN

Regeling in het bestemmingsplan

Bij het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart is Dorp, Stad en Land (DSL) uitgegaan van drie waarderingscategorieën: zeer hoog (rood), hoog (oranje) en redelijk hoog (geel). Het is aan te bevelen om per categorie een eigen cultuurhistorische regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Wat betreft de ‘zeer hoog’ en ‘hoog’ gewaardeerde landschappelijke en stedenbouwkundige structuren stelt DSL aan te sluiten bij de beleidslijnen ‘behoud van karakter’ en continuïteit van karakter’ uit het erfgoedbeleid van de gemeente. Concreet betekent dit dat de betreffende structuren een dusdanig hoge cultuurhistorische waarde hebben dat het wenselijk is dat zij worden behouden. In de beschrijvingen van deze structuren (zie hoofdstuk 3) is aangegeven wat de behoudenswaardige onderdelen zijn. Indien behoud niet mogelijk is beveelt DSL bij eventuele sloop en nieuwbouw zoveel mogelijk aan te sluiten op de cultuurhistorische waarde in de omgeving.

De ‘redelijk hoog’ gewaardeerde structuren zijn weliswaar ondersteunend aan het totaal van cultuurhistorische waarden maar zijn op zichzelf aangetast. De beschermde regeling in het bestemmingsplan kan zich richten op het vastleggen van de contouren van de structuren in de enkelbestemming. Hier geldt de Ridderkerkse beleidslijn ‘inspiratie en respect’. DSL adviseert de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande cultuurhistorische structuren.

De ‘zeer hoog’ en ‘hoog’ gewaardeerde panden hebben een dusdanige hoge cultuurhistorische waarde dat het wenselijk is dat zij behouden blijven. Het gaat daarbij om de bouwmassa, gevelindeling, materialisering en kleurstelling zoals beschreven in hoofdstuk 3. Tevens adviseert DSL de gemeente onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de ‘zeer hoog’ gewaardeerde panden aan te wijzen als gemeentelijk monument. Een toetsing van de waardering met die van de reeds aangewezen gemeentelijke monumenten kan onderdeel van dat onderzoek uitmaken.

Ook voor de ‘redelijk hoog’ gewaardeerde panden geldt dat zij ondersteunend zijn aan het totaal van cultuurhistorische waarden maar op zichzelf zijn aangetast. DSL stelt voor de bestaande bouwkundige structuur te behouden en sloop en nieuwbouw niet te stimuleren.

Begraafplaats Rusthof

In dit onderzoek is een beperkte beschrijving van de begraafplaats Rusthof opgenomen. Om een compleet beeld van de cultuurhistorische waarden van de begraafplaats te krijgen adviseert DSL een uitgebreid cultuurhistorisch onderzoek naar deze begraafplaats uit te voeren. Het onderzoek zou uit drie onderdelen moeten bestaan:

1. Waardering: een analyse en waardering van de historisch gegroeide structuur van de begraafplaats waarin alle componenten van de begraafplaats aan bod komen: de bebouwing, de beplanting, de paden, de grafvelden en de afzonderlijke graven.
2. Bescherming: aan de hand van bovenstaande bevindingen kan een keuze worden gemaakt uit verschillende typen bescherming van de cultuurhistorische waarde van de begraafplaats. Gedacht kan worden aan het

aanwijzen van (een gedeelte van) de begraafplaats als gemeentelijk monument. Mogelijk kan een aantal afzonderlijke graven als monument worden aangewezen. Tot slot biedt artikel 30 van de Verordening Algemene Begraafplaatsen Ridderkerk 2011 de mogelijkheid om graven op te nemen in een lijst van graven met historische betekenis.

3. Restauratie, onderhoud en beheer: daarnaast is het van belang in het onderzoek aandacht te besteden aan de staat waarin de begraafplaats en de graven zich bevinden.

Ruimtelijke kwaliteit

Verschillende, in dit rapport beschreven, landschappelijke- en stedenbouwkundige structuren zijn, ondanks hun cultuurhistorische waarden, aangetast. Zo zijn de voormalige watergang De Blaak en de typische lintbebouwing langs de Westmolendijk en de Ringdijk aangetast en onderbroken. Hoewel dit rapport zich richt op het in kaart brengen en beschermen van bestaande waarden, beveelt DSL de gemeente aan te onderzoeken hoe de aangetaste structuren kunnen worden hersteld. Op deze manier worden de bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied duidelijker leesbaar en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Onderzoeksgebied

Tot slot, het onderzoeksgebied betreft slechts de kern van de gemeente Ridderkerk. De cultuurhistorische waarden houden echter niet op bij de grenzen van het bestemmingsplan. Om die reden heeft de gemeente er voor gekozen, voor dit onderzoek, een groter onderzoeksgebied dan het bestemmingsplangebied aan te wijzen. Ondanks dat blijft het aan te bevelen om het onderzoek nog verder uit te breiden langs de verschillende cultuurhistorisch waardevolle lijnen in Ridderkerk. Op deze manier komt het complete verhaal van de aanwezige cultuurhistorie van Ridderkerk in beeld.

Bijlage 2 Reactie Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond



Directie Risico- en Crisisbeheersing

Postadres
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam

Bezoekadres
Wilhelminakade 947
Rotterdam
Telefoon 06-1777 2918
Telefax 010-4468 999
E-Mail ruud.looijmans@vr-rr.nl

Ons kenmerk RL/BdW/16UIT09143
Betreft Conceptontwerp bestemmingsplan Centrum Ridderkerk.
Veiligheidsadvies: 3808/038
Datum 23 september 2016
Behandeld door R. Looijmans

Gemeente Ridderkerk
College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. mw. A. van Kruijssen
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

27 SEP. 2016

gem.

Geacht College,

Op 9 september 2016 heeft mevrouw Van Kruijssen van de afdeling Advies Ruimte namens de gemeente Ridderkerk in het kader van het vooroverleg bij bestemmingsplannen zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, het conceptontwerpbestemmingsplan "Centrum Ridderkerk" vrijgegeven en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) verzocht hierop een advies uit te brengen.

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Zij doet dit middels een analyse van de omgeving, waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd.

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

Voor vragen of nadere toelichting kunt u contact opnemen met de heer R. Looijmans, beleidsmedewerker van de afdeling Risicobeheersing van de VRR. Zijn e-mailadres is: ruud.looijmans@vr-rr.nl.

Met vriendelijke groet,

het Bestuur van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond,
namens deze,

10.

Mw. A. van Daalen,
Directeur Risico- & Crisisbeheersing

Kopie:

- Mevr. F. Spoorendonk, OVD-BZ, gemeente Ridderkerk
- Dhr. A.P. Groeneweg, Bureauhoofd Geluid en Veiligheid, DCMR, info@dcmr.nl
- Mw. B. van der Lecq, Bureauhoofd Ruimte en Leefomgeving, DCMR, info@dcmr.nl
- Dhr. T. Mans, teamleider Brandpreventie Rijnmond Zuid, VRR

Bijlage 3 Reactie Waterschap Hollandse Delta

Ann van Kruijssen

Van: Johan Vermeulen <J.Vermeulen@wshd.nl>
Verzonden: dinsdag 4 oktober 2016 13:18
Aan: Ann van Kruijssen
Onderwerp: RE: Concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk

Beste mevrouw van Kruijssen,

De belangen en het relevante beleid van het waterschap is goed verwoord in het plan.

Nog een kleine opmerkingen op de naamgeving van het betreffende bemalingsgebied. Het plangebied is inderdaad onderdeel van bemalingsgebied Oud- en Nieuw Reijerwaard. Een bemalingsgebied bevat meerdere peilgebieden. Binnen een peilgebied is het waterpeil gelijk. De term bemalingsgebied slaat op het feit dat dit gebied uitgemaalend wordt naar de rivier via gemaal Oud- en Nieuw Reijerwaard (er worden ook andere, omringende, peilgebieden met een hoger of lager waterpeil uitgemaalend via dit gemaal). Het plangebied ligt in peilgebied Slikkerveer west en centrum Ridderkerk. De oude codering was 27C. Deze coderingen zijn vorig jaar aangepast. De nieuwe codering van het peilgebied is Y11.003.

Met vriendelijke groet,

Johan Vermeulen

Adviseur vergunningen | Waterschap Hollandse Delta |

Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk | Handelsweg 100, 2988 DC Ridderkerk |

T (088) 97 43 180 | E j.vermeulen@wshd.nl | I www.wshd.nl | Twitter @hollandsedelta

Van: Ann van Kruijssen [mailto:a.v.kruijssen@bar-organisatie.nl]

Verzonden: donderdag 8 september 2016 16:32

Aan: Div; 'JZ@oasen.nl'; 'Adviesloket-ROGEM@dcmr.nl'; 'franz.jansen@dcmr.nl'; 'b.buitendijk@veiligheidsregio-rr.nl'

Onderwerp: Concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand stuur ik u het concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk toe in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. Binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan zijn geen grote ontwikkelingen voorzien. Wel is behoefte aan een actueel ruimtelijk beleidskader dat aansluit bij de resultaten van het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) Ridderkerk-Centrum, de Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk en de Cultuurhistorische analyse en waardering centrumgebied Ridderkerk.

Graag ontvang ik voor 7 oktober 2016 uw reactie op dit concept-ontwerpbestemmingsplan. Ook wanneer u geen opmerkingen heeft over het plan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Ann van Kruijssen

Afdeling Advies Ruimte | Domein Ruimte | BAR-organisatie

Tel : +31180451222 | E-mail : info@ridderkerk.nl

De BAR-organisatie werkt voor de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk

www.barendrecht.nl | www.albrandswaard.nl | www.ridderkerk.nl

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u dit aan ons te melden en de inhoud van het bericht te vernietigen. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. BAR-organisatie staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. BAR-organisatie bewaakt dagelijks de veiligheid en integriteit van haar elektronische berichtenverkeer. Alle e-mail berichten worden gecontroleerd op virussen. Desondanks kan de BAR-organisatie niet garanderen dat het e-mail bericht juist, tijdig, volledig en virusvrij wordt overgebracht.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. If you have received this message in error, please inform us and delete its content. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance of the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. The community BAR-organisation is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. This message shall not constitute any obligations.

Waterschap Hollandse Delta beschermt de Zuid-Hollandse eilanden tegen wateroverlast, beheert het oppervlaktewater en de (vaar)wegen, zuivert het afvalwater en draagt bij aan de ruimtelijke invulling van dit gebied. Meer informatie over Hollandse Delta vindt u op www.wshd.nl. Voor vragen, klachten of meldingen over het waterschap kunt u mailen naar 2005005@wshd.nl.

Waterschap Hollandse Delta besteedt grote zorg aan de afhandeling van e-mail. Het kan echter nooit garanderen dat door u of door ons verzonden berichten de geadresseerde(n) daadwerkelijk bereiken. Ook kan geen absolute garantie gegeven worden dat berichten niet door derden onderschept zijn. Waterschap Hollandse Delta accepteert dan ook geen aansprakelijkheid met betrekking tot e-mailberichten of de inhoud daarvan.

Bijlage 4 Reactie DCMR Milieudienst Rijnmond

Gemeente Ridderkerk
T.a.v. mevrouw A. van Kruijssen
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Ons kenmerk	Uw kenmerk	Aantal bijlagen	Datum
999914057_9999212095	-	1	31 oktober 2016
Contactpersoon	Telefoonnummer	Afdeling	
F.H. Jansen	010 - 246 83 31	Account en Omgeving	

Onderwerp

Advies concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk

Geachte mevrouw Van Kruijssen,

Op 29 september 2016 heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond uw verzoek om een reactie ontvangen over het concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk.

Advies

Met uitzondering van de toelichting op het onderwerp externe veiligheid, heb ik geen opmerkingen over dit concept-ontwerpbestemmingsplan.

Ik adviseer u wel om de toelichting op het onderwerp externe veiligheid voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen aan te passen. Deze aanpassing heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het plan zelf. In de bijlage van deze brief vindt u een tekstvoorstel dat u in de toelichting kunt opnemen.

Kader

Het Besluit externe veiligheid transportroutes bepaalt in artikel 7 dat in de toelichting van onder meer bestemmingsplannen aandacht moet worden geschonken aan de bestrijdbaarheid van een ongeval en de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied, wanneer dit binnen het invloedsgebied van een basisnetroute ligt. De A15 en A16 zijn in de Regeling basisnet aangewezen als basisnetroute. Het invloedsgebied van de A15 en de A16 bedraagt volgens de Handleiding Risicoanalyse Transport circa 4 km. De afstand van het plangebied tot deze routes is minder dan 4 km.

Volgens artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een verantwoording van het groepsrisico alleen nodig wanneer de afstand van het plangebied tot routes met gevaarlijke stoffen korter is dan 200 meter. De afstand van het plangebied tot deze routes bedraagt meer dan 200 m.

Onderbouwing


In de toelichting op het onderwerp externe veiligheid wordt wel ingegaan op de route gevaarlijke stoffen van Ridderkerk over de Rotterdamseweg maar niet op het transport van gevaarlijke stoffen over de A15 en de A16. Het bestemmingsplan ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroutes maar buiten de zone van het groepsrisicoaandachtsgebied van 200 m. Hierdoor hoeft van deze wegen geen verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd maar moet wel worden voldaan aan de motiveringseis ten aanzien van hulpverlening en zelfredzaamheid. In de toelichting op het bestemmingsplan moet op de externe veiligheid van deze twee transportroutes

worden ingegaan. Voor de motivering van hulpverlening en zelfredzaamheid kunt u verwijzen naar het advies van de VRR van 23 september 2016 waaruit blijkt dat er geen maatregelen nodig zijn. In de bijlage van deze brief is een tekstvoorstel opgenomen dat u aan de toelichting kunt toevoegen.

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer F.H. Jansen die onder het bovengenoemde telefoonnummer bereikbaar is.

Hoogachtend,

namens de directeur DCMR Milieudienst Rijnmond,



mr. B. van der Lecq-Meijssen
bureauhoofd ruimte en leefomgeving

Kopie verstuurd aan:
Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, t.a.v. de heer R. Looijmans, Postbus 9154 3007AD
Rotterdam

Tekstvoorstel voor opname in de toelichting van het bestemmingsplan Centrum Ridderkerk.

Op te nemen onder het kopje '*Vervoer van gevaarlijke stoffen*' en vóór de zin: '*Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, het water of door buisleidingen dat van invloed is op de externe veiligheidssituatie.*'

De A15 en A16 zijn in de Regeling basisnet aangewezen als basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied van de A15 en de A16 bedraagt volgens de Handleiding Risicoanalyse Transport circa 4 km. De afstand van het plangebied tot deze routes is minder dan 4 km. Hierdoor moet het bestemmingsplan vanwege deze twee transportroutes getoetst worden aan de bepalingen van het Bevt.

Het Bevt bepaalt in artikel 7 dat in de toelichting van onder meer bestemmingsplannen aandacht moet worden geschonken aan de bestrijdbaarheid van een ongeval en de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied, wanneer dit binnen het invloedsgebied ligt van een basisnetroute. Volgens artikel 8 van het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico alleen nodig wanneer de afstand van het plangebied tot routes met gevaarlijke stoffen kleiner is dan 200 meter. De afstand van het plangebied tot deze routes bedraagt meer dan 200 m. Hierdoor hoeft van deze wegen geen verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd maar moet wel voldaan worden aan de motiveringseis ten aanzien van hulpverlening en zelfredzaamheid.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft op 23 september 2016 een advies gegeven over het concept van dit plan. Uit dit advies blijkt dat de VRR voor dit bestemmingsplan geen relevante externe veiligheidsaspecten constateert. Er zijn dus geen maatregelen nodig om de mogelijkheden voor hulpverlening en de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied, vanwege een ongeval met gevaarlijke stoffen op de A15 en de A16 voor te verbeteren.

Bijlage 5 Reactie Provincie Zuid-Holland



E-formulier aanbieden ruimtelijk plan

Postadres
Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 6611
kennisgevingroplan@pzh.nl

Datum
donderdag 8 september 2016

Bijlagen (incl. deze samenvatting)
1

Hieronder vindt u de samenvatting van het door u ingevulde formulier.

Wat is de naam van het plan:

Bestemmingsplan Centrum Ridderkerk

Woonkern:

Ridderkerk

Korte beschrijving van het plan:

Een actueel ruimtelijk beleidskader voor het centrum van Ridderkerk. Het plan sluit aan bij de resultaten van het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) Ridderkerk-Centrum, de Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk en de Cultuurhistorische analyse en waardering centrumgebied Ridderkerk.

Welk type plan betreft het:

bestemmingsplan

Wat is de status van het plan:

voorontwerp

Wordt in dit plan gebruik gemaakt - voor een of meerdere onderdelen – van een ontheffing van de provincie:

nee

Is er in het plan een wijzigingsbevoegdheid en / of een uitwerkingsplicht opgenomen:

ja

U biedt een voorontwerp bestemmingsplan aan. Op de volgende pagina kunt u aangeven welke provinciale belangen er eventueel in het geding zijn.

Bevat het plan mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen:

nee

Op grond van de informatie die u heeft gegeven blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen, het plan hoeft niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

Hieronder heeft u ruimte voor het maken van opmerkingen of het stellen van vragen.

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is een algemene wijzigingsbevoegdheid. Voor kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Gemeente:

Ridderkerk CBS-code: 597

Naam:

Ann van Kruijssen

Adres (postbus):

Postbus 271

Postcode:

2980 AG

Plaatsnaam:

Ridderkerk

E-mailadres:

a.v.kruijssen@bar-organisatie.nl

Telefoonnummer:

0180451222

Heeft u nog vragen? U vindt een toelichting op onze website: www.zuid-holland.nl.

Bijlage 6 Verslag vooroverleg met de Bewonersgroep Centrumvisie en Wijkoverleg



MEMO

Datum: 3 oktober 2016

Onderwerp: Verslag van het vooroverleg met de Bewonersgroep Centrumvisie en Wijkoverleg Centrum

1. Bewoners geven aan de grenzen van het bestemmingsplan onduidelijk te vinden. De angst bestaat dat er voor delen van het (historisch) centrum, die hetzelfde karakter hebben, verschillende regels gaan gelden omdat deze delen in verschillende bestemmingsplannen vallen. Daarbij gaat het met name om de Westmolendijk, Molensteeg, het Jorisparkje en de zijde van de Sint Jorisstraat die aan de kant van de Molensteeg etc grenst. Ter plekke is een alternatieve plangrens op de kaart getekend.

Reactie

De plangrens is naar aanleiding van het verzoek verruimd. Het gehele kerkringgebied is nu onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan Centrum. Daardoor krijgen beide zijden van de Jorisstraat dezelfde regeling. Dat is vooral prettig voor wat betreft horeca.

Het Jorispark maakt een wezenlijk onderdeel uit van de op te stellen visie voor het gebied rondom de P.C. Hoofdstraat. Daarom blijft dit gebied buiten het plangebied vallen. Daarnaast vallen ook niet alle horeca-inrichtingen in de buurt van het centrum onder het nieuwe bestemmingsplan. Bijvoorbeeld de horeca aan de Westmolendijk of Ringdijk (zijde Noordenweg). Die laatste gronden horen meer thuis bij het gebied Centrum-Oost.

2. Gevraagd wordt naar de relatie tussen dit bestemmingsplan en de nog op te stellen Omgevingsvisie en Herijking Verkeerscirculatieplan. Voor beide trajecten zal nog een participatietraject volgen.

Reactie

Het nieuwe BP heeft een ruime bestemming Verkeers-Verblijfsgebied. Deze bestemming vormt daarom geen belemmering voor eventuele gewenste ontwikkelingen die uit de genoemde trajecten kunnen ontstaan.

3. Horeca Sint Jorisstraat: is bij de voorgenomen horeca-bestemming het plaatsen van gokkasten mogelijk? Bewoners geven aan dat zeer ongewenst te vinden met het oog op het publiek dat zoiets mogelijk aantrekt.

Reactie

In het bestemmingsplan staan geen regels voor gokkasten. Die regels staan in de Wet op de Kansspelen en Speelautomatenbesluit 2000. Je mag alleen een gokkast plaatsen, als je horeca-inrichting niet makkelijk toegankelijk is voor minderjarigen (hoge drempel). Als je dat vertaalt naar type horeca is daghoreca in iedere geval laagdrempelig, en nachthoreca hoogdrempelig.

Ten opzichte van het concept, zal de regeling voor horeca in het ontwerpbestemmingsplan iets wijzigen. Onderscheid tussen licht- en zwaar alcoholische dranken is komen te vervallen, want dat bleek niet zinvol. Horeca in de Jorisstraat mag alcohol schenken, maar mag tot uiterlijk middernacht geopend zijn. De inzet er dus op gericht meer dag- en avondhoreca te stimuleren (meer kwaliteit). Daarmee is er ook een kleinere kans op gokkasten, want nachthoreca sluiten we daarmee uit.

Bijlage 7 Nota zienswijzen

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum Ridderkerk

Bijlage bij Raadsbesluit 1206692 d.d. 18 mei 2017



A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk heeft vanaf vrijdag 27 januari 2017 tot en met donderdag 9 maart 2017 ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende die periode op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Deze reacties heten zienswijzen.

Het college heeft dat op 26 januari 2017 bekend gemaakt in de Combinatie van Ridderkerk (de Blauwkai), de Staatscourant en op de website van de gemeente.

De volgende instanties of personen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen:

1. Provincie Zuid-Holland (via het E-formulier)
2. Waterschap Hollandse Delta
3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
4. DCMR Milieudienst Rijnmond
5. De familie W. Put (twee brieven, één e-mail)
6. Mevrouw E.M. van Mil en de heer R.J.M. Tulder
7. De heer J. van der Linde

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

1. Provincie Zuid-Holland

Op grond van de informatie die is gegeven in het E-formulier blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen. Het plan hoeft daarom niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

2. Waterschap Hollandse Delta

Het Waterschap heeft geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk.

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Op 23 september 2016 heeft de Veiligheidsregio gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk. De Veiligheidsregio kan zich vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

Op 31 oktober 2016 heeft de DCMR gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk. Dit advies is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De DCMR heeft daarom geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

5. De familie W. Put

De heer W. Put heeft twee brieven gestuurd naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Centrum. Deze brieven zijn hieronder samengevat.

- a. De familie Put wil een bestaand bijgebouw slopen en twee nieuwe bijgebouwen realiseren op een andere plek. Het gaat om een schuur met overkapping van 87 m² en een tuinhuis van 35 m².

Dit oppervlak past niet binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De familie Put vraagt daarom om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

De overkapping van 22 m² zou eventueel nog kunnen vervallen. Daarmee neemt het oppervlak van de gewenste bijgebouwen af tot 100 m².

Standpunt gemeente

Het perceel aan de Benedenrijweg 13 ligt in het cultuurhistorische Kerkringgebied. Het groene karakter is één van de beeldbepalende kwaliteiten in dat gebied. Private tuinen spelen daarin een grote rol. Onze inzet is er daarom op gericht om deze tuinen zoveel als mogelijk open en groen te houden.

Alle gronden binnen het cultuurhistorische kerkringgebied hebben daarom een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. Ook het perceel aan de Benedenrijweg 13. Voor gronden met zo'n dubbelbestemming is een afwijkende regeling opgenomen voor aan-, uit- en bijgebouwen. Deze regeling staat in artikel 16.2.3. Op grond van deze regeling is maximaal 65 m² aan bijgebouwen toegestaan. Meer bebouwing dan de genoemde 65 m² is vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst.

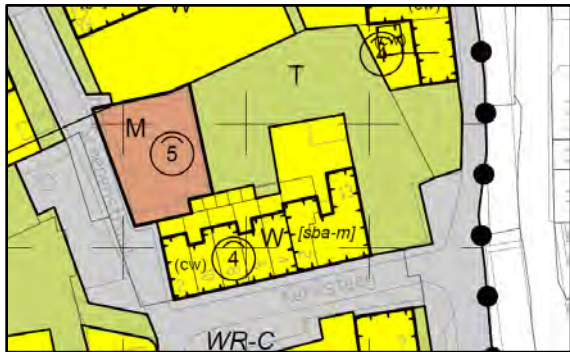
De bepaling in artikel 16.2.3 sluit aan bij de regels in de nu geldende beheersverordening Ridderkerk Centrum.

- b. De voorgenomen overkapping en schuur staan op gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'tuin' hebben gekregen. Binnen die bestemming is het realiseren van een bijgebouw niet toegestaan. Omdat tekeningen ontbraken heeft de familie Put de zienswijze mondeling toegelicht. Naar aanleiding daarvan is het oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht tot 65 m². Het lukt echter niet om deze bebouwing volledig op gronden met de bestemming Wonen te plaatsen. De familie Put heeft daarom gevraagd of de gemeente bereid is de bestemming Wonen te vergroten. Ze hebben dit verzoek op tekening gezet en met aangrenzende burens besproken.

Reactie gemeente

Ook door niet overal bebouwing toe te laten, blijven tuinen open en groen. Dit is ook het geval bij het perceel van de familie Put. De bestemming Tuin is gebaseerd op de bestemming in de nu nog geldende beheersverordening Ridderkerk Centrum uit 2013 en het daarvoor geldende bestemmingsplan Centrum uit 1992.

Zie ook de uitsnede hieronder van de betreffende plankaarten.



Ontwerpbestemmingsplan Centrum Ridderkerk



Beheersverordening Centrum 2013 en Bestemmingsplan Centrum 1992 (zijn identiek)

De familie Put heeft echter een grote tuin. In totaal ongeveer 835 m². In tegenstelling tot het oorspronkelijke plan, tast het aangepaste plan het open en groene karakter niet aan. Enerzijds door de plek. Anderzijds doordat het is teruggebracht tot de toegestane 65 m². De gemeente is daarom bereid de verbeelding zo te wijzigen, dat het aangepaste bouwplan daarbinnen past.

- c. In 2014 heeft de familie Put de woning aan de Benedenrijweg 13 gekocht. De familie heeft toen bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden. Vooral omdat het pand een rijksmonument is. Tijdens een locatiebezoek van de monumentenadviseur is ook gesproken over sloop en nieuwbouw van de schuur. De familie Put is van mening dat zij in een e-mail van de gemeente bevestigd heeft gekregen dat de bouw van deze schuur in principe akkoord is. Dit heeft meegewogen in hun beslissing om de woning te kopen.

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum Ridderkerk



Bijlage bij Raadsbesluit 1206692 d.d. 18 mei 2017

Standpunt gemeente

Het pand aan de Benedenrijweg 13 is een rijksmonument. Voordat de familie Put besloot de woning te kopen, heeft zij de monumentencommissie om advies gevraagd. De genoemde e-mail van de gemeente gaat over dit advies.

In het kader van het gevraagde advies heeft een monumentenadviseur de locatie bezocht en gesproken over de huidige schuur van 25 m². In het monumentenadvies staat daarover het volgende: "Het bijgebouw bezit (gelet op de constructie) weinig monumentale waarde. Sloop en nieuwbouw op een andere plaats op het terrein is voorstelbaar". Het monumentenadvies bevestigt daarmee dat de schuur, in tegenstelling tot de woning, geen monumentale waarde heeft. De e-mail en het monumentenadvies bevatten geen principeakkoord voor uitbreiding van de schuur.

Het is erg vervelend dat hierover verwarring is ontstaan. Op grond van de regels in de beheersverordening Ridderkerk Centrum is direct duidelijk dat deze schuur niet past binnen de regels.

- d. De familie Put zou een gedeelte van hun tuin willen verkopen aan de Hervormde Gemeente Van Ridderkerk. De Hervormde Gemeente Van Ridderkerk wil deze grond gebruiken als buitenspeelruimte voor kinderen tijdens de kerkdiensten. De familie Put vraagt om dit in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken.

Standpunt gemeente

Er is niet aangetoond dat het initiatief haalbaar en uitvoerbaar is, en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gebruik van buitenruimte ten behoeve van een kerk is wezenlijk anders dan gebruik van deze ruimte als tuin bij een woning. Onder andere vanwege mogelijke overlast als gevolg van geluid voor andere omwonenden. Zeker aangezien het de wens is de ruimte te gebruiken als speelruimte voor kinderen.

Om een dergelijke wijziging te kunnen motiveren is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

Conclusie

De zienswijze van de familie Put leidt tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan:

- Verbeelding: Benedenrijweg 13
De gronden met de bestemming Wonen zijn verruimd ten koste van gronden met de bestemming Tuin.
6. Mevrouw E.M. van Mil en de heer R.J.M. van Tulder
 - a. De regeling voor wat betreft horeca in het ontwerpbestemmingsplan, is anders dan in het eerdere concept-ontwerpbestemmingsplan. Eerder was bijvoorbeeld een beperking opgenomen die zag op het al dan niet mogen aanbieden van alcoholische dranken.

Standpunt gemeente

Het klopt dat de regels voor horeca in het ontwerpbestemmingsplan anders zijn dan in het concept-ontwerpbestemmingsplan dat met het wijkoverleg Centrum en de Bewonersgroep Centrumvisie is besproken. In het concept-ontwerpbestemmingsplan was voor horeca onderscheid gemaakt tussen het schenken van licht- en zwaar alcoholische dranken.

Achterliggende idee was dat horeca-inrichtingen die zwaar alcoholische dranken schenken, ook meer overlast veroorzaken. Dat idee hield geen stand.

Een horeca-inrichting die voornamelijk licht alcoholische drank schenkt, zoals bier, kan voor net zo veel overlast zorgen. Daarom is dit onderscheid in het ontwerpbestemmingsplan verdwenen.

Er is bewust voor gekozen geen regels op te nemen die zien op het wel of niet schenken van alcoholische dranken. Dit is overigens niet anders dan in het eerdere concept-ontwerpbestemmingsplan. Het schenken van alcohol leidt namelijk niet automatisch tot overlast. De overlast ontstaat meestal in horecagelegenheden die 's nachts open zijn en waar het verkopen van alcohol de hoofdactiviteit is. En dit type horecagelegenheden kun je sturen door de openings- en sluitingstijden te regelen.

Door het schenken van alcohol niet te regelen, ontstaat ook ruimte voor bijvoorbeeld een lunchroom (daghoreca) om een glas wijn of bier te schenken.

- b. In het ontwerpbestemmingsplan is de enige beperking voor horeca de winkelsluitingstijd. Daarvan kan worden afgeweken tot 24.00 uur. De zorg leeft dat deze beperking niet voldoende zal zijn om de kwalitatief hoogstaande horeca aan te trekken die in de Sint Jorisstraat gewenst is. Tegelijkertijd is het de vraag of de horeca-regeling vestiging van gewenste horeca juist niet onmogelijk maakt. Bijvoorbeeld omdat een restaurant dat om 18.00 uur moet sluiten en op zondag niet geopend mag zijn, waarschijnlijk niet rendabel is. Bij de zienswijze hebben mevrouw Van Mil en de heer Tulder voorbeelden van regelingen toegevoegd van andere gemeenten in Nederland.

Standpunt gemeente

In het plangebied is voor wat betreft horeca onderscheid gemaakt in drie gebieden, namelijk het kernwinkelgebied, de Sint Jorisstraat en het Koningsplein. Per gebied zijn voorwaarden opgenomen waar een horecagelegenheid aan moet voldoen. In plaats van te benoemen wat mag op een bepaalde locatie, is gekozen te werken met bepalingen die voornamelijk aangeven wat er niet mag.

Hiermee wordt afgeweken van de systematiek die Ridderkerk eerder gebruikte, met een Staat van Horeca-activiteiten. Een systematiek die lijkt op de voorbeelden die mevrouw Van Mil en de heer Tulder bij hun zienswijze hebben meegestuurd. Van deze systematiek is afgestapt omdat horecagelegenheden in snel tempo veranderen. Het indelen in specifieke categorieën wordt daarom steeds lastiger.

Naar aanleiding van de zienswijze en de meegestuurde voorbeelden zijn de regels voor de Sint Jorisstraat wel gewijzigd en verscherpt.

Uit de zienswijze blijkt dat de verwijzing naar de Winkeltijdenwet voor verwarring zorgt. Horeca die is gebonden aan de Winkeltijdenwet, hoeft namelijk niet tegelijk met de winkels te sluiten. De Winkeltijdenwet biedt meer ruimte. Wel maakt zo'n verwijzing duidelijk dat de horeca aan deze detailhandel gerelateerd is.

Deze relatie is vooral aanwezig in het kernwinkelgebied, en is voor de Sint Jorisstraat minder relevant. Daarom is de verwijzing naar de Winkeltijdenwet vervallen. In plaats daarvan is geregeld dat ter plaatse alleen horeca is toegestaan die gesloten is tussen 23.00 uur in de avond en 07:00 uur in de ochtend. Een restaurant, bistro of brasserie zou zich dus prima in de Sint Jorisstraat kunnen vestigen.

Het tijdstip 23.00 uur is gebaseerd op de regels in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Na 23.00 uur gelden op basis daarvan andere regels voor geluid. Ook lijkt dit een logisch tijdstip, omdat op dat moment veel mensen gaan slapen. Het is niet de bedoeling dat horeca de nachtrust verstoort.

Daarnaast zijn de regels uitgebreid met een bepaling dat in de Sint Jorisstraat bezorgdiensten niet zijn toegestaan. Vooral omdat in de Sint Jorisstraat geen ruimte is voor stalling van de daarbij behorende bezorgvoertuigen (zoals scooters of fietsen).

- c. De afgelopen jaren zijn er veel problemen geweest met horecabedrijven in de Sint Jorisstraat. In de nu geldende Beheersverordening Centrum staat daarom dat in dit gebied alleen hoogwaardige horeca is toegestaan. Gelet daarop vragen mevrouw Van Mil en de heer Tulder om de vestigingsvoorwaarden en beperkingen voor horeca in het nieuwe bestemmingsplan veel nauwkeuriger te omschrijven.

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum Ridderkerk



Bijlage bij Raadsbesluit 1206692 d.d. 18 mei 2017

Standpunt gemeente

De gemeente kan niet afdwingen dat alleen hoogwaardige horecabedrijven zich vestigen aan de Sint Jorisstraat. De inzet is er wel op gericht om mogelijke overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

Door de gereguleerde sluitingstijden, het verbod op zaalverhuur en het verbod op het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is vestiging van bijvoorbeeld een café niet aantrekkelijk. Net als elders in Ridderkerk is de handel in hallucinogene middelen op grond van de regels in het bestemmingsplan verboden (artikel 9.4.1 onder a). Vestiging van een coffeeshop is daardoor niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze van mevrouw Van Mil en de heer Tulder leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Regels: artikel 9.4.2 Horeca
 - In lid a is de verwijzing naar de Winkeltijdenwet verwijderd en vervangen door een concrete sluitingstijd van 23.00 uur tot 07.00 uur;
 - Aan dit artikel wordt een nieuw lid d toegevoegd waarin bezorgdiensten zijn uitgesloten.
- Regels: artikel 9.5.2 Openingstijden horeca (afwijking tot 24.00 uur)
Dit artikel is verwijderd.
- Toelichting: paragraaf 2.4 Horeca
De wijzigingen in de regels zijn ook verwerkt in de toelichting.

7. De heer J. van der Linde

- a. De regeling voor wat betreft horeca is vaag. Vooral voor de Sint Jorisstraat. Er is weliswaar een beperking opgenomen met betrekking tot openingstijden, maar daar kan gemakkelijk van worden afgeweken. De heer Van der Linde mist een heldere omschrijving van gewenste en ongewenste typen horeca. De regels laten nu ook ruimte voor ongewenste horecabedrijven als coffeeshops en café-restaurants. De heer Van der Linde vraagt om de regels in het nieuwe bestemmingsplan zo concreet mogelijk te maken. Indien mogelijk door ook voorwaarden voor vestiging op te nemen.

Standpunt gemeente

In het plangebied is voor wat betreft horeca onderscheid gemaakt in drie gebieden, namelijk het kernwinkelgebied, de Sint Jorisstraat en het Koningsplein. Per gebied zijn voorwaarden opgenomen waar een horecagelegenheid aan moet voldoen. In plaats van te benoemen wat mag op een bepaalde locatie, is gekozen te werken met bepalingen die voornamelijk aangeven wat er niet mag.

Hiermee wordt afgeweken van de systematiek die Ridderkerk eerder gebruikte, met een Staat van Horeca-activiteiten. Van deze systematiek is afgestapt omdat horecagelegenheden in snel tempo veranderen. Het indelen in specifieke categorieën wordt daarom steeds lastiger.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels voor de Sint Jorisstraat wel gewijzigd en verscherpt.

De verwijzing in de regels naar de Winkeltijdenwet is komen te vervallen. Net als de mogelijkheid om daarvan af te wijken. In plaats daarvan is geregeld dat in de Sint Jorisstraat alleen horeca is toegestaan die gesloten is tussen 23.00 uur in de avond en 07:00 uur in de ochtend.

Het tijdstip 23.00 uur is gebaseerd op de regels in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Na 23.00 uur gelden op basis daarvan andere regels voor geluid. Ook lijkt dit een logisch tijdstip, omdat op dat moment veel mensen gaan slapen. Het is niet de bedoeling dat horeca de nachtrust verstoort.

Daarnaast zijn de regels uitgebreid met een bepaling dat in de Sint Jorisstraat bezorgdiensten niet zijn toegestaan. Vooral omdat in de Sint Jorisstraat geen ruimte is voor stalling van de daarbij behorende bezorgvoertuigen (zoals scooters of fietsen).

De horecagelegenheden waar de heer Van der Linde overlast van vreest, zijn horecagelegenheden die vooral 's nachts open zijn en waar het verkopen van alcohol de hoofdactiviteit is. En dit type horecagelegenheden kun je sturen door de openings- en sluitingstijden te regelen.

- b. Het ontwerpbestemmingsplan sorteert voor op flexibiliteit in veranderende wetgeving. Deze flexibiliteit zorgt voor onduidelijkheid.

Standpunt gemeente

De Sint Jorisstraat heeft de bestemming 'Gemengd – 2'. Binnen deze bestemming is onder andere detailhandel en horeca toegestaan.

Naast de bepalingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan gelden de voorwaarden die zijn vastgelegd in andere wetgeving, zoals de Drank- en horecawet. Bijvoorbeeld dat je in een winkel (= detailhandel) geen alcohol mag schenken (= horeca). Verschillende gemeenten zijn in 2015 gestart met een pilot om de Drank- en horecawet zodanig aan te passen dat deze in de nabije toekomst geen belemmering meer vormt voor het realiseren van mengconcepten.

De regels voor de Sint Jorisstraat bieden ruimte voor deze mengconcepten. Maar alleen voor zover deze ook passen binnen de gebruiksvoorwaarden. De flexibiliteit is daarmee dus zeker niet grenzeloos.

- c. In het verleden hebben horecabedrijven in de Sint Jorisstraat voor veel overlast gezorgd. In de regels van de nu geldende beheersverordening Centrum staat dat ter plaatse alleen hoogwaardige horeca is toegestaan. Deze regels hebben in het verleden tot veel onduidelijkheden en problemen geleid.

Standpunt gemeente

De gemeente kan niet afdwingen dat alleen hoogwaardige horecabedrijven zich vestigen aan de Sint Jorisstraat. De inzet is er wel op gericht om mogelijke overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

Door de gereguleerde sluitingstijden, het verbod op zaalverhuur en het verbod op het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is vestiging van bijvoorbeeld een café niet aantrekkelijk. Net als elders in Ridderkerk is de handel in hallucinogene middelen op grond van de regels in het bestemmingsplan verboden (artikel 9.4.1 onder a). Vestiging van een coffeeshop is daardoor niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze van de heer Van der Linde leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Regels: artikel 9.4.2 Horeca
 - In lid a is de verwijzing naar de Winkeltijdenwet verwijderd en vervangen door een concrete sluitingstijd van 23.00 uur tot en 07.00 uur;
 - Aan dit artikel wordt een nieuw lid d toegevoegd waarin bezorgdiensten zijn uitgesloten.
- Regels: artikel 9.5.2 Openingstijden horeca (afwijking tot 24.00 uur)
Dit artikel is verwijderd.
- Toelichting: paragraaf 2.4 Horeca
De wijzigingen in de regels zijn ook verwerkt in de toelichting.

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum Ridderkerk

Bijlage bij Raadsbesluit 1206692 d.d. 18 mei 2017



B. Ambtshalve wijzigingen

Onderstaand de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan:

8. Regels: artikel 1 Begrippen
 - a. Begrip 1.8 is gewijzigd. De term 'achtererf' is verwijderd. In het bestemmingsplan wordt alleen nog gesproken over achtererfgebied.
 - b. Begrip 1.45 is verwijderd. Het begrip zijerf levert onduidelijkheid op in relatie tot het begrip achtererfgebied. Daarom is dit begrip verwijderd.
9. Regels: artikel 4.3.4 Horeca
Dit artikel is uitgebreid met lid d. Daarin is geregeld dat horeca uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
10. Regels: artikel 4.3.5 Specifieke vorm van horeca -1
Lid a en b zijn aangepast zodat deze specifieke vorm van horeca in het kernwinkelgebied aansluit bij de regels voor de Sint Jorisstraat.
 - a. Voor wat betreft de sluitingstijden is opgenomen dat de horeca tussen 23.00 uur en 07.00 uur en op zondag gesloten moet zijn (lid a).
 - b. Zaalverhuur is niet toegestaan (lid b).
11. Regels: artikel 16.2.2 en 16.2.3
De begrippen 'zijerf' en 'achtererf' zijn gewijzigd in 'achtererfgebied'.
12. Verbeelding: Lagendijk 103
De monumentale boerderij op het perceel Lagendijk 103 had voorheen een agrarische bestemming. Omdat die bestemming niet meer past, heeft het perceel de bestemming **Wonen en dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'** gekregen. Bij die bestemmingen passen minder bijgebouwen dan de voorheen agrarische bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan kwam dat niet goed tot uitdrukking. Daarom heeft een groter deel van het perceel de bestemming **Tuin** gekregen.
13. Verbeelding: Sint Jorisstraat 7, 11 en 15
Ten onrechte misten deze percelen de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw). Deze aanduiding is toegevoegd.
14. Verbeelding: Sint Jorisstraat 15
Ten onrechte was hier een deel van de voortuin bestemd voor Wonen. Dit is aangepast.
15. Toelichting: paragraaf 2.3 Detailhandel
Deze paragraaf is aangepast aan nieuwe inzichten.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Centrum Ridderkerk als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0597.BPCENTRUM2016-VG01 van de gemeente Ridderkerk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aan- of uitbouw

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

1.4 aanduiding

een vlak of een figuur op de verbeelding waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor dit bestemmingsplan regels stelt ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-gebonden bedrijf

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

1.7 aan-huis-gebonden beroep

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

1.8 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten (ruimten ten behoeve van een hoofdfunctie).

1.12 bestaand

a. bestaand gebruik:

1. het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan (niet zijnde het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan), of;
2. het gebruik krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik;

b. bestaande bouwwerken:

1. bouwwerken zoals aanwezig op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, of;
2. bouwwerken die nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;

c. bestaande afmetingen:

1. afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, of;
2. afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bijgebouw

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

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of dakbalken is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende cultuurhistorische waarde vanuit bijvoorbeeld karakteristieke verkavelingen, slotenpatronen, stratenpatronen en doorzichten.

1.25 detailhandel

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

1.26 dienstverlening

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

1.27 erker

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

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 horeca

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken (eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheden), het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.31 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.

1.32 leegstand

wanneer na vertrek van een huurder op korte termijn geen aansluitende verhuur plaatsvindt.

1.33 luifel

een uitdragende dakconstructie boven voor verkeer bestemde gronden

1.34 maatschappelijke voorzieningen

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

1.35 monument

Onroerende goederen welke krachtens de monumentenwet of een gemeentelijke verordening bescherming genieten.

1.36 nutsvoorzieningen

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

1.37 overkapping

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

1.38 peil

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

1.39 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.

1.40 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.41 verkoopvloeroppervlakte (vvo)

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.42 voorgevel

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

1.43 voorgevel(rooi)lijn

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

1.44 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen.

2.3 breedte van dakkapellen

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 diepte en breedte van een hoofdgebouw

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

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.10 brutovloeroppervlakte

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf': uitsluitend een nutsvoorziening;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals verkeers- en parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, ontsluitingswegen, 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 aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

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.

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. horeca;
- e. wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. ter plaats van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een boven of ondergrondse parkeergarage;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimten, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, (dak)tuinen, erven en groen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan;
- b. in de ruimten beneden peil is, naast parkeergarages, alleen gebruik ten behoeve van een hoofdfunctie op de begane grond of verdieping toegestaan.

4.3.2 Begane grond

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken op de begane grond gelden de volgende regels:

- a. wonen is niet toegestaan;
- b. kantoren zijn uitsluitend toegestaan waar dit bestaand gebruik betreft;
- c. ter plaatse van bestaande kantoren, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en parkeergarages is detailhandel niet toegestaan.

4.3.3 Verdieping

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken op de verdieping gelden de volgende regels:

- a. wonen is toegestaan;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaand aantal woningen;
- c. kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan waar dit bestaand gebruik betreft en zijn qua functie onderling uitwisselbaar;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan waar dit bestaand gebruik betreft;

- e. ter plaatse van bestaande woningen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen is detailhandel niet toegestaan.

4.3.4 Horeca

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca gelden de volgende regels:

- a. de horeca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor winkels;
- b. zaalverhuur is niet toegestaan;
- c. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan;
- d. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

4.3.5 Specifieke vorm van horeca - 1

In afwijking van het bepaalde onder 4.3.4 gelden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca de volgende regels:

- a. de horeca dient gesloten te zijn tussen 23:00 uur in de avond en 07:00 uur in de ochtend en op zondag de gehele dag;
- b. zaalverhuur is niet toegestaan;
- c. het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan;
- d. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

4.3.6 Aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven

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, met dien verstande dat:

- 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 50 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.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken voor omzetting naar detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.2 onder c en 4.3.3 onder e om detailhandel ter plaatse van bestaande kantoren, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en parkeergarages toe te staan met dien verstande dat:

- a. leegstand wordt ingevuld en;
- b. er geen ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur plaatsvindt.

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. horeca;
- c. wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- d. ter plaats van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een boven of ondergrondse parkeergarage;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimten, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, (dak)tuinen, erven en groen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn gebouwen uitsluitend toegestaan boven de tweede bouwlaag.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan;
- b. in de ruimten beneden peil is, naast parkeergarages, alleen gebruik ten behoeve van een hoofdfunctie op de begane grond of verdieping toegestaan;
- c. wonen is uitsluitend toegestaan vanaf de tweede verdieping;
- d. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaand aantal woningen;
- e. dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping.

5.3.2 Horeca

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca gelden de volgende regels:

- a. de horeca is gebonden aan de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor openbare inrichtingen;
- b. zaalverhuur is toegestaan;
- c. het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan;
- d. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping.

5.3.3 *Aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven*

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, met dien verstande dat:

- 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 50 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 6 Centrum - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca;
- d. wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimten, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, tuinen, erven en groen.

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 aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan;
- b. in de ruimten beneden peil is alleen gebruik ten behoeve van een hoofdfunctie op de begane grond of verdieping toegestaan;
- c. wonen is uitsluitend toegestaan op de verdieping;
- d. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaand aantal woningen.

6.3.2 Horeca

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca gelden de volgende regels:

- a. de horeca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor winkels;
- b. zaalverhuur is niet toegestaan;
- c. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan;
- d. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

6.3.3 Aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven

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, met dien verstande dat:

- 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 erfbouwing, met een maximum van 50 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 7 Centrum - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. horeca;
- d. wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimten, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, (dak)tuinen, erven en groen.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn gebouwen uitsluitend toegestaan boven de tweede bouwlaag.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan;
- b. in de ruimten beneden peil is alleen gebruik ten behoeve van een hoofdfunctie op de begane grond of verdieping toegestaan;
- c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaand aantal woningen;
- d. dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

7.3.2 Horeca

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca gelden de volgende regels:

- a. de horeca is gebonden aan de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor openbare inrichtingen;
- b. zaalverhuur is toegestaan;
- c. het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan;
- d. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

7.3.3 *Aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven*

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, met dien verstande dat:

- 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 50 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 8 Gemengd - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen op de verdieping': op de verdieping uitsluitend wonen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': tevens voor behoud en bescherming van een rijks- of gemeentelijk monument;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- g. ter plaats van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een boven of ondergrondse parkeergarage;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimten, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, tuinen, erven en groen.

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 aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'cultuurhistorische waarden' de bestaande maatvoering als maximale maatvoering;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn gebouwen uitsluitend toegestaan boven de tweede bouwlaag.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder c voor panden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', met dien verstande dat:

- a. vergroten van de maatvoering toelaatbaar is tot ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de cultuurhistorische waarde zoals bedoeld in lid 8.1 en vastgelegd in het Monumentenregister, de gemeentelijke welstandsnota of zoals beschreven in het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk' niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan;
- b. in de ruimten beneden peil is, naast parkeergarages, alleen gebruik ten behoeve van een hoofdfunctie op de begane grond of verdieping toegestaan;
- c. wonen is uitsluitend toegestaan op de verdieping;
- d. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaand aantal woningen;
- e. kantoren zijn uitsluitend toegestaan met een vloeroppervlakte van ten hoogste 500 m² per bedrijf.

8.4.2 Aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven

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, met dien verstande dat:

- 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 50 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.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Sloopverbod zonder vergunning

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

8.5.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod van lid 8.5.1 is niet van toepassing:

- a. indien reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- b. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag.

8.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5.1 is slechts toelaatbaar, indien de monumentale of cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in lid 8.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 8.5.1, wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca;
- d. wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimten, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, tuinen, erven en groen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ter plaatse van de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden' de bestaande maatvoering als maximale maatvoering;
- d. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 1,5 m;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1,5 m.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder d voor panden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', met dien verstande dat:

- a. vergroten van de maatvoering toelaatbaar is tot ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de cultuurhistorische waarde zoals bedoeld in lid 9.1 en vastgelegd in het Monumentenregister, de gemeentelijke welstandsnota of zoals beschreven in het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk' niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan;
- b. in de ruimten beneden peil is alleen gebruik ten behoeve van een hoofdfunctie op de begane grond of verdieping toegestaan;

- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- d. ter plaatse van bestaande dienstverlening en woningen is detailhandel niet toegestaan;
- e. dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

9.4.2 Horeca

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca gelden de volgende regels:

- a. de horeca dient gesloten te zijn tussen 23:00 uur in de avond en 07:00 uur in de ochtend;
- b. zaalverhuur is niet toegestaan;
- c. het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan;
- d. bezorgdiensten zijn niet toegestaan.

9.4.3 Aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven

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, met dien verstande dat:

- 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 50 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.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Afwijken voor omzetting naar detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.1 onder d. om detailhandel ter plaatse van bestaande dienstverlening en wonen toe te staan met dien verstande dat:

- a. leegstand wordt ingevuld en;
- b. er geen ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur plaatsvindt.

9.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.6.1 Sloopverbod zonder vergunning

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

9.6.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod van lid 9.6.1 is niet van toepassing:

- a. indien reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- b. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;

9.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.6.1 is slechts toelaatbaar, indien de cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in lid 9.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 9.6.1, wordt verleend, wordt het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. water;
- c. verhardingen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, straatmeubilair en kunstuitingen.

10.2 Bouwregels

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

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

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaats van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een boven of ondergrondse parkeergarage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': uitsluitend een begraafplaats;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': tevens voor behoud en bescherming van een rijks- of gemeentelijk monument;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, laad- en losruimten, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, tuinen, erven en groen.

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 de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' de bestaande maatvoering als maximale maatvoering;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn gebouwen uitsluitend toegestaan boven de tweede bouwlaag.
- e. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 1,5 m;
- f. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1,5 m.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan;
- b. in de ruimten beneden peil is, naast parkeergarages, alleen gebruik ten behoeve van een hoofdfunctie op de begane grond of verdieping toegestaan.

11.3.2 Horeca

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca gelden de volgende regels:

- a. de horeca is gebonden aan de gemeentelijke regelgeving aangaande sluitingstijden voor openbare inrichtingen;
- b. zaalverhuur is toegestaan;
- c. het regulier gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levende muziek) is niet toegestaan;
- d. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.4.1 Sloopverbod zonder vergunning

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

11.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod van lid 11.4.1 is niet van toepassing:

- a. indien reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- b. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag.

11.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 is slechts toelaatbaar, indien de monumentale waarden zoals bedoeld in lid 11.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 11.4.1, wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': tevens voor behoud en bescherming van een rijks- of gemeentelijk monument.

12.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen binnen deze bestemming (delen van) erkers worden gebouwd voor zover deze behoren bij en toelaatbaar zijn bij de naastgelegen hoofdgebouwen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' de bestaande maatvoering als maximale maatvoering.

12.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

12.3.1 Sloopverbod zonder vergunning

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

12.3.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod van lid 12.3.1 is niet van toepassing:

- a. indien reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- b. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag.

12.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.3.1 is slechts toelaatbaar, indien de monumentale waarden zoals bedoeld in lid 12.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 12.3.1, wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, bermen, geluidswerende voorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, afvalinzameling, straatmeubilair, kunstuitingen, groen en water.

13.2 Bouwregels

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

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

Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- c. terrassen ten behoeve van horeca;
- d. standplaatsen;
- e. ter plaats van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een ondergrondse parkeergarage;
- f. luifels, afdaken, galerijen, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, bermen, geluidswerende voorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, afvalinzameling, straatmeubilair, kunstuitingen, groen en water.

14.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen binnen deze bestemming galerijen, balkons, afdaken en andere ondergeschikte delen van gebouwen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van luifels, afdaken, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen bedraagt ten minste 4,2 m;
 2. de bouwhoogte van luifels en afdaken bedraagt ten hoogste 10 m;
 3. de breedte van luifels, afdaken, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen bedraagt ten hoogste 2 m.
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' is een overkapping toegestaan;
- e. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 14 m.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen voor de waterhuishouding;
- b. taluds en groen;

15.2 Bouwregels

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

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

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - monument": tevens voor behoud en bescherming van een rijks- of gemeentelijk monument;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': uitsluitend voor gestapelde woningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groen en water.

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'cultuurhistorische waarden' de bestaande maatvoering als maximale maatvoering;
- d. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 1,5 m;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1,5 m.
- f. de diepte van nieuwe grondgebonden hoofdgebouwen bedraagt, gemeten vanaf de voorgevel, maximaal 12 m, met dien verstande dat de diepte van meer dan twee-aan-eengebouwde woningen ten hoogste 10 m bedraagt.

16.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan en dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers;
- b. de diepte van aan- en uitbouwen bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen bij 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 bedraagt ten hoogste:
 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het achtererfgebied onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt;
 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt;
 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied meer dan 500 m² bedraagt;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m;

- f. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m.
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

16.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

In afwijking van het bepaald in lid 16.2.2 onder d bedraagt het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie ten hoogste:

- a. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het achtererfgebied onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- b. 65 m² indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied meer dan 250 m² bedraagt.

16.2.4 Bijgebouwen bij gestapelde woningen

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.2 zijn bij gestapelde woningen alleen bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. het oppervlak van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 15 m² per perceel;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m.

16.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen algemeen

Het bevoegd gezag kan 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 erfscheiding 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 16.2.2 onder d, 16.2.3 onder a en b en 16.2.4 onder b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

16.3.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en nokhoogtehoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gelegen ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie met het oog op de cultuurhistorische waarde zoals bedoeld in lid 16.1 en lid 19.1 en vastgelegd in het Monumentenregister, de gemeentelijke welstandsnota of zoals beschreven in het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk'.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder c voor panden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', met dien verstande dat:

- a. vergroten van de maatvoering toelaatbaar is tot ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de cultuurhistorische waarde zoals bedoeld in lid 16.1 en vastgelegd in het Monumentenregister, de gemeentelijke welstandsnota of zoals beschreven in het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk' niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

16.5 Specifieke gebruiksregels

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, met dien verstande dat:

- 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 50 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van toegestane aan-huis-gebonden beroepen;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
- g. de handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan.

16.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.6.1 Sloopverbod zonder vergunning

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

16.6.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod van lid 16.6.1 is niet van toepassing:

- a. indien reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- b. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag.

16.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.6.1 is slechts toelaatbaar, indien de monumentale of cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in lid 16.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 16.6.1, wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 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, met dien verstande dat:
 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 voorschriften en beperkingen 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 17.2 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 en;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

17.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 17.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 17.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

- e. gericht zijn op het normale onderhoud, gebruik en beheer van de betreffende gronden;
- f. plaatsvinden in bestaande weg- en leidingcunetten.

17.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.3.1 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, met dien verstande dat:

- 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 voorschriften en beperkingen 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 18 Waarde - Archeologie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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 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, met dien verstande dat:
 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 voorschriften en beperkingen 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 18.2 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 200 m² en;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

18.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 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 uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

18.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 18.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 18.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

- e. gericht zijn op het normale onderhoud, gebruik en beheer van de betreffende gronden;
- f. plaatsvinden in bestaande weg- en leidingcunetten.

18.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.3.1 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, met dien verstande dat:

- 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 voorschriften en beperkingen 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 19 Waarde - Cultuurhistorie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen zoals karakteristieke verkavelingen, slotenpatronen, stratenpatronen en doorzichten zoals beschreven in het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk' en vastgelegd in het gemeentelijk Erfgoedbeleid.

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

19.2.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen;
- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m², niet zijnde kavelpaden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.2.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 19.2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen, waaronder tevens het aanleggen van drainage wordt verstaan;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

19.2.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 19.2.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in lid 19.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. Voordat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 19.2.1, wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 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 21 Algemene bouwregels

21.1 Overschrijding goothoogte

De goothoogte mag worden overschreden door:

- a. dakruimten, met dien verstande dat:
 1. het gezamenlijk oppervlak van (nagenoeg) horizontale dakvlakken niet meer bedraagt dan 50% van het gezamenlijk grondoppervlak van de af te dekken gedeelten van het bouwwerk;
 2. de hoogte van de overschrijding ten opzichte van de aanwezige goothoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt;
 3. de breedte van enig deel van een gevelvlak van deze dakruimte, geen dakkapel zijnde, niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de onderliggende gevel dan wel in opwaartse richting geleidelijk afneemt tot deze maat;
- b. dakkapellen op woningen, voor zover gelegen aan de voor- of zijgevel, waarvan de gezamenlijke breedte per dakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voor- of zijgevel en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximumhoogte van 1,5 m;
- c. dakkapellen op woningen, voor zover niet gelegen aan de voor- of zijgevel van een pand, waarvan de afstand tot de zijgevel of de woningscheidende muur niet minder dan 0,5 m bedraagt met een maximumhoogte van 1,5 m;
- d. (delen van) bouwwerken, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1 m² bedraagt en door trappenhuizen, lichtstraten, koepels en liftkokers;
- e. technische ruimten voor klimaatregeling, koeling en dergelijke met een maximale oppervlakte van 4 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a t/m e, geldt ter plaatse van de aanduidingen 'monument' en 'cultuurhistorische waarden' dat de goothoogte niet mag worden overschreden;
- g. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.1 onder f voor panden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', met dien verstande dat:
 1. het overschrijden van de goothoogte toelaatbaar is tot ten hoogste het bepaalde in lid a t/m e;
 2. de cultuurhistorische waarde zoals bedoeld in lid 16.1 en vastgelegd in het Monumentenregister, de gemeentelijke welstandsnota of zoals beschreven in het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk' niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

21.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's, luifels en afdaken, met dien verstande dat de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, met dien verstande dat de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met dien verstande dat de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a t/m c, geldt ter plaatse van de aanduidingen 'monument' en 'cultuurhistorische waarden' dat de bouwgrenzen niet mogen worden overschreden;
- e. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 onder d voor panden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', met dien verstande dat:
 1. het overschrijden van de bouwgrenzen toelaatbaar is tot ten hoogste het bepaalde in a t/m c;

2. de cultuurhistorische waarde zoals bedoeld in lid 16.1 en vastgelegd in het Monumentenregister, de gemeentelijke welstandsnota of zoals beschreven in het rapport 'Cultuurhistorische Waardenkaart Centrum Ridderkerk' niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie.

21.3 Bestaande afstanden en bestaande andere maten

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

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Afwijken van maten

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

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

De 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 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag 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 24 Overige regels

24.1 Werking wettelijke regelingen

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

24.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. onverminderd het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 16 dient bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie van een bestaand bouwwerk te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 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, met dien verstande dat 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.

25.2 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 26 Slotregel

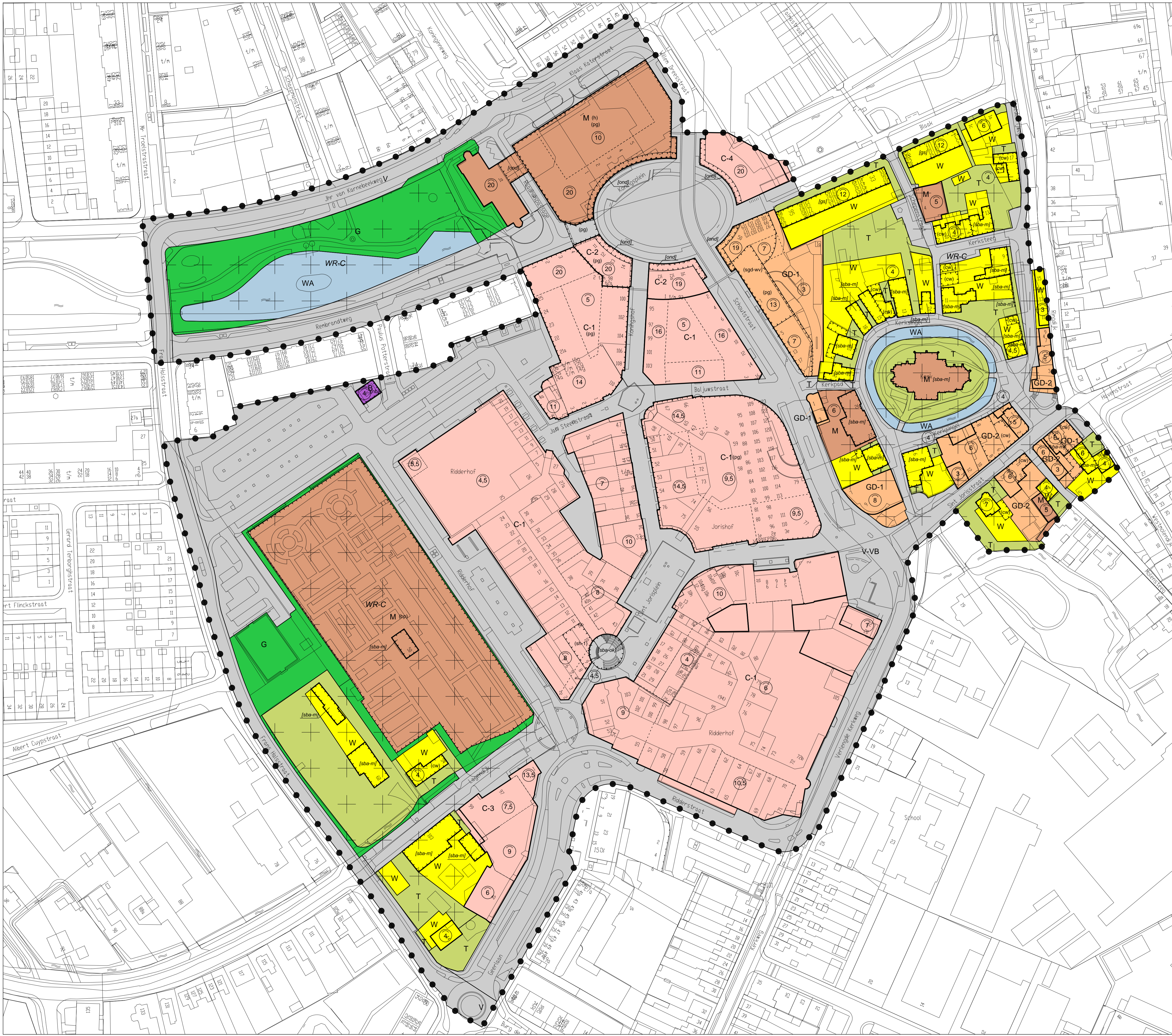
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Centrum Ridderkerk'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



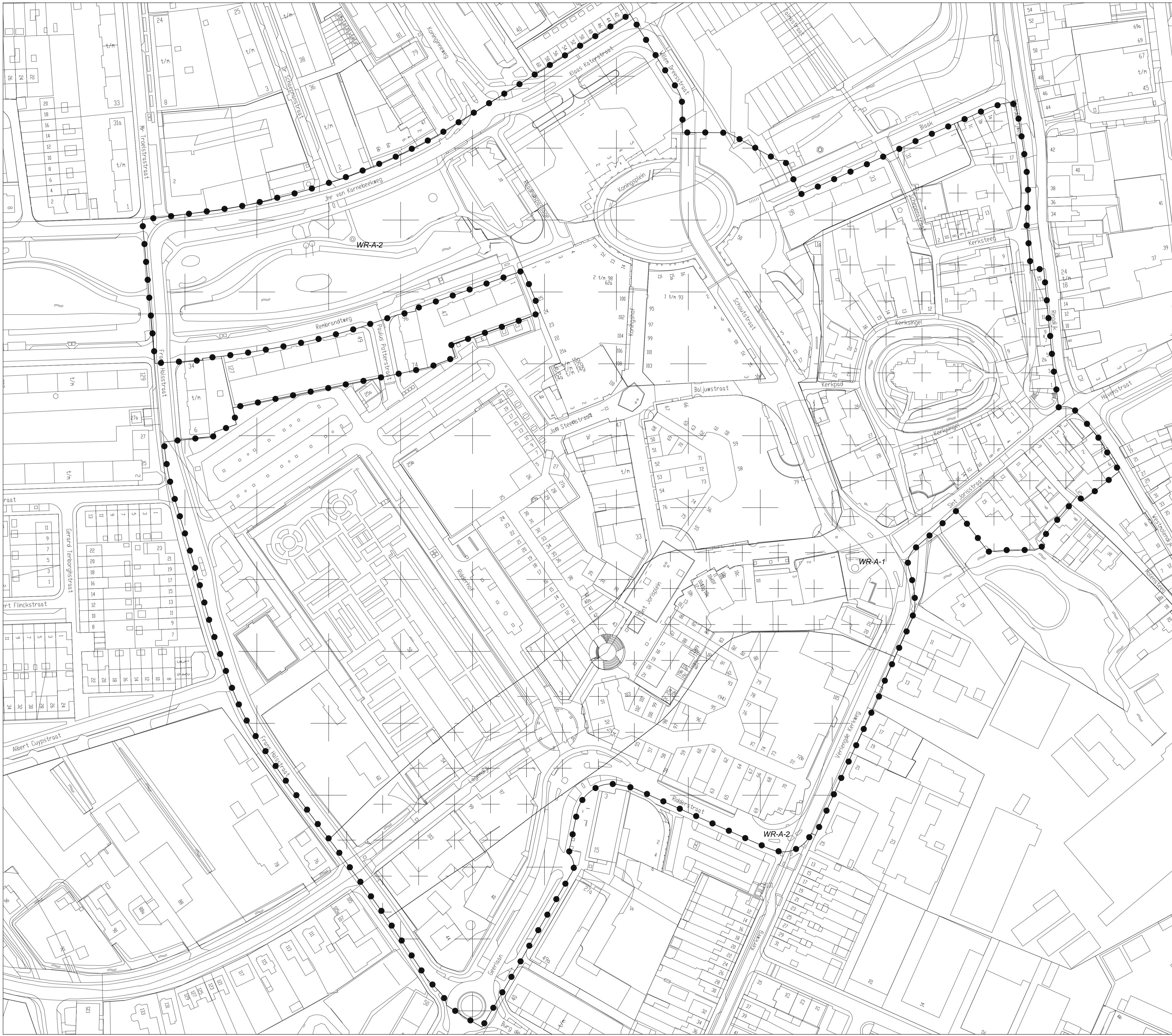
- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- B Bedrijf
 - C-1 Centrum - 1
 - C-2 Centrum - 2
 - C-3 Centrum - 3
 - C-4 Centrum - 4
 - GD-1 Gemengd - 1
 - GD-2 Gemengd - 2
 - G Groen
 - M Maatschappelijk
 - T Tuin
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - WA Water
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A.1 Waarde - Archeologie 1 (zie kaartblad 2)
 - WR-A.2 Waarde - Archeologie 2 (zie kaartblad 2)
 - WR-C Waarde - Cultuurhistorie
- Functieaanduidingen**
- [bp] begraafplaats
 - [cw] cultuurhistorische waarden
 - [h] horeca
 - [nb] nutsbedrijf
 - [pg] parkeergarage
 - [sgd-wv] specifieke vorm van gemengd - wonen op de verdieping
 - [sh-1] specifieke vorm van horeca - 1
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [gsj] gestapeld
 - [ond] onderdoorgang
 - [sba-m] specifieke bouwaanduiding - monument
 - [sba-cw] specifieke bouwaanduiding - overkapping
- Maatvoeringen**
- (20) maximum goothoogte (m)

GEMEENTE RIDDERKERK
CENTRUM RIDDERKERK

BESTEMMINGSPLAN

project 059700.20150320
 formaat A1 vastgesteld 18-05-2017
 schaal 1:1000 ontwerp 24-01-2017
 kaart 1/2 concept-ontwerp 26-08-2016
 getekend J. Versteeg concept 10-05-2016
 idn NL.IMRO.0597.BPCENTRUM2016-VG01

R
Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRIJME
www.rho.nl
info@rho.nl



- Plangebied**
- Plangrens
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A-1 Waarde - Archeologie 1
 - WR-A-2 Waarde - Archeologie 2

GEMEENTE RIDDERKERK			
CENTRUM RIDDERKERK			
Archeologie			
BESTEMMINGSPLAN			
project	059700.20150320	vastgesteld	18-05-2017
formaat	A1	ontwerp	24-01-2017
schaal	1:1000	concept-ontwerp	26-08-2016
kaart	2/2	concept	10-05-2016
getekend	J. Versteeg	concept	10-05-2016
idn	NL.IMRO.0597.BPCENTRUM2016-VG01		




Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**