

RIDDERKERK
Hoogzandweg 12-16

Bestemmingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Hoogzandweg 12-16, Ridderkerk

Ridderkerk

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0597.BP2016Hoogzandwg16-VG01

projectnummer:
059700.20160418

opdrachtleider:
mw. ing. M. den Boer-Kolbeek

planstatus

datum:
15-09-2016
02-02-2016
14-02-2017
04-07-2017

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.4	Conclusie	22
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Verkeer en parkeren	23
4.2	Bedrijven en milieuhinder	26
4.3	Luchtkwaliteit	29
4.4	Bodem	30
4.5	Ecologie	31
4.6	Water	33
4.7	kabels en leidingen	36
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	39
5.1	Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen	39
5.2	Opbouw regels	39
5.3	Artikelsgewijze toelichting op de planregels	40
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen toelichting		47
Bijlage 1	AERIUS berekening	49
Bijlage 2	Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	
Hoogzandweg 12-16		51
Regels		53
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	55
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	62
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	63
Artikel 3	Agrarisch	63
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	66
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 6	Algemene bouwregels	70
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	72
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	73
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	75
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	76
Artikel 11	Overige regels	77
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 12	Overgangsrecht	79
Artikel 13	Slotregel	80



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het glastuinbouwbedrijf Van Vugt Kruiden B.V. wordt verplaatst van de Voorweg naar het glastuinbouwconcentratiegebied aan de Hoogzandweg in Ridderkerk. De reden van deze verplaatsing is dat het bedrijf gelegen is binnen het inpassingsplan voor bedrijventerrein "Nieuw Reijerwaard". Er zijn reeds vergunningen aangevraagd voor een nieuwe loods, kas en bedrijfswoning toen het oude bestemmingsplan "landelijk Gebied 1972" nog van kracht was. Het nieuwe bestemmingsplan "buitengebied" van de gemeente Ridderkerk lag op dat moment als ontwerp ter inzage. De vergunningen zijn aan beide bestemmingsplannen getoetst en verleend. De vergunningen voor de bouw van een kas en een bedrijfswoning zijn inmiddels onherroepelijk. Tegen de vergunningaanvraag voor de bouw van de loods is beroep aangetekend, omdat het beoogde gebruik hiervan niet geheel in de bestemming 'Agrarisch' zou passen, die in het geldende bestemmingsplan aan de locatie is toegekend.

De rechtbank heeft geoordeeld dat het gelet op de omschrijvingen van een agrarisch bedrijf (zowel in het oude als in het nieuwe bestemmingsplan) niet duidelijk is of de activiteiten ten aanzien van niet zelf ter plaatse geteelde producten betrokken mogen worden bij de bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf. De bedrijfsbebouwing zal namelijk niet alleen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de gewassen die door het glastuinbouwbedrijf zelf ter plaatse worden geteeld, maar ook voor het aanvoeren en verwerken van producten afkomstig van andere teeltlocaties. Deze locaties zijn overigens ook onderdeel van het bedrijf Van Vught kruiden. Daarnaast zouden ook de gevolgen van het nieuwe gebruik voor met name het vrachtverkeer onvoldoende zijn onderzocht.

De rechtbank concludeert dan ook dat onvoldoende is gemotiveerd dat alle bedrijfsactiviteiten die in de bedrijfsbebouwing plaatsvinden, binnen het geldende bestemmingsplan passen. De rechtbank heeft het besluit daarom vernietigd en de gemeente opgedragen een nieuw besluit te nemen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel om alle gebruiksactiviteiten te regelen. Voor de volledigheid is het gehele perceel van het bedrijf meegenomen, inclusief bedrijfswoning en kas. Zowel de bouw als het gebruik hiervan zijn echter op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan en daarom in het voorliggende plan ook niet nader gemotiveerd. Dit geldt ook voor de bouw van de bedrijfsbebouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het glastuinbouwconcentratiegebied tussen Barendrecht en Ridderkerk. Ten noorden en oosten van de locatie lopen de rijkswegen A15 en A16. Ten westen bevindt zich het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Ten zuiden stroomt de rivier de Waal. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verder voornamelijk glastuinbouwpercelen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Ridderkerk, dat is vastgesteld op 30 juni 2016. De locatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4', functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwconcentratiegebied' en gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuw reyerwaard'. Een uitsnede van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf als bedoeld onder lid 1.10 a en b. Hieronder wordt verstaan een akkerbouw- of vollegrondstuinbouwbedrijf, of grondgebonden veehouderij.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwconcentratiegebied' mogen tevens kassen worden opgericht.



Figuur 1.2 Geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

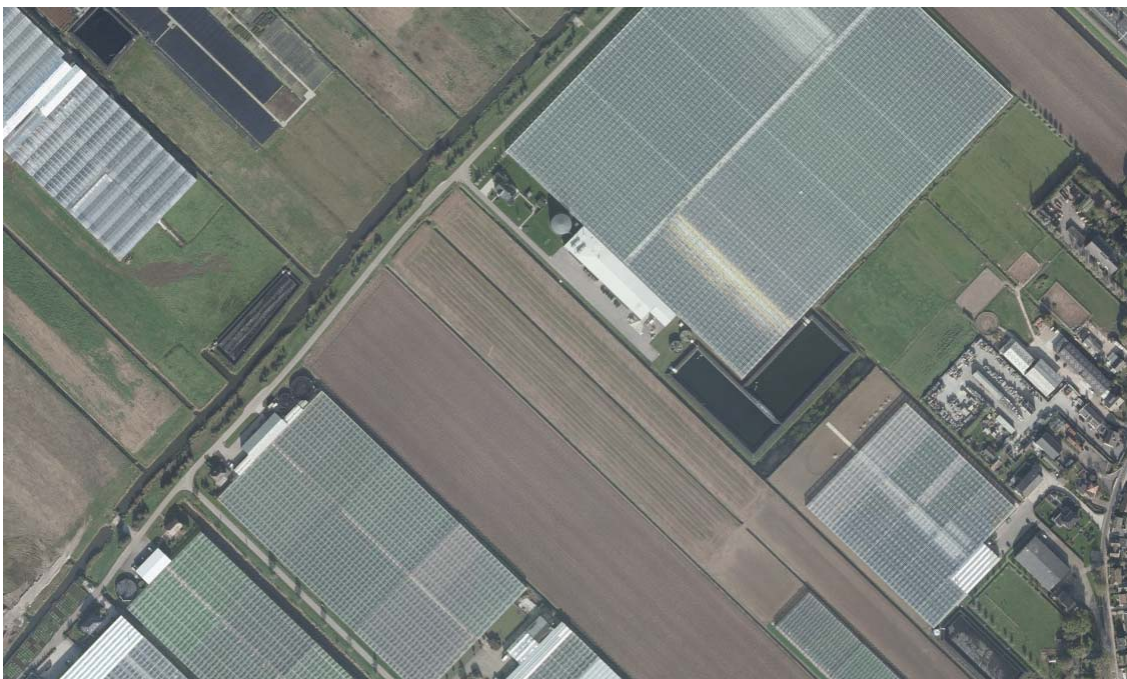
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de beoogde situatie beschreven. De beoogde situatie wordt in hoofdstuk 3 en 4 vervolgens getoetst aan het geldende beleidskader en worden de relevante sectorale aspecten beschreven. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting van de regeling. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland. Op de luchtfoto in figuur 2.1 is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto (Bron: Geoloket provincie Zuid-Holland)

2.2 Beoogde situatie

De bedrijfswoning wordt aan de zijde van de Hoogzandweg gerealiseerd. Daar achter komt de bedrijfsbebouwing en de kas. De vergunningen voor de bouw van de bedrijfswoning en de kas zijn reeds verleend.

De beoogde bedrijfsactiviteiten in de bedrijfsbebouwing zullen voor ongeveer 80% betrekking hebben op het opslaan, verwerken en verpakken van producten die in de eigen kwekerij worden geteeld. Circa 20% van de producten wordt van andere teeltlocaties aangevoerd om het gehele jaar in een compleet productaanbod te kunnen voorzien. De bedrijfsactiviteiten hebben dan ook voor circa 20% betrekking op het opslaan, verwerken en verpakken van producten die van buiten de kwekerij, maar van locaties behorende bij het bedrijf worden aangevoerd.

Het streven is om op de nieuwe locatie zoveel mogelijk producten in eigen kwekerij te telen door de kassen optimaal te benutten. Zo wordt één hectare kassen gerealiseerd, die allen voorzien zijn van zeven lagen. Ook wordt onderzocht of er kassen of percelen in de nabije omgeving van het bedrijf te zijner tijd aangekocht kunnen worden om de productie zoveel mogelijk in de directe omgeving van de Hoogzandweg plaats te laten vinden.

Ter illustratie is in figuur 2.2 de locatie van de loods, waar de bedrijfsactiviteiten zullen gaan plaatsvinden, weergegeven. De bouw van de loods is op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Alleen het gebruik dat verband houdt met producten die niet ter plaatse geteeld zijn, past niet in de definitie van 'agrarisch bedrijf' zoals deze is gesteld in het geldende bestemmingsplan.

Gebruik bedrijfsbebouwing en kas

In onderhavig bestemmingsplan zal dit gebruik voor deze locatie specifiek mogelijk worden gemaakt. In de regels is opgenomen dat onder glastuinbouw niet alleen de teelt van gewassen met behulp van kassen wordt toegestaan. Ter ondersteuning van de eigen bedrijfsvoering zal een ondergeschikt gedeelte van de geteelde producten - ten hoogste 30% van de bedrijfsvoering - van andere teeltlocaties mogen worden aangevoerd, verwerkt en verpakt. De producten die aangevoerd worden van andere teeltlocaties zijn producten die in beheer en onder de condities van Van Vugt Kruiden worden geteeld. De producten worden dus niet uit de markt gehaald, maar worden op andere locaties van Van Vugt kruiden geteeld. Het zijn dus eigen producten van Van Vugt Kruiden.

De producten worden op de locatie verpakt in kleine verpakkingen van circa 75 gram tot 2 kilo. Het op locatie verpakken van de teelt is tegenwoordig een vereiste in de tuinbouwsector. Tuinders kunnen namelijk niet meer producten als bulk aanbieden. Het verpakken op de teeltlocatie is dan ook een integraal onderdeel geworden van het tuinbouwproces.

In het bedrijf zelf is geen sprake van opslag. Het betreft verse producten, die de dag na de oogst bij de afnemer moeten zijn. In het bedrijfsgebouw worden de volgende functies gevestigd:

- Logistieke ruimte
- Kantoor
- Kantine
- Opslag verpakkingsmateriaal, zaden et cetera
- Ontvangstruimte
- Kleedruimte
- Verpakkings- en koelruimten

In de kas vindt vooral de teelt plaats in de grond en op teeltsystemen, met bijbehorende ondersteunende voorzieningen als transportroutes, installaties (verwarmingsetel, CO² installatie), voorzieningen voor warmte en energie. In de kas wordt ook een ruimte ingericht voor kijk, proef en productontwikkeling.

De bedrijfsbebouwing bestaat uit een loodsconstructie (circa 1.608 m²). daarnaast wordt een gedeelte van de kas (circa 3.000 m²) gebruikt voor het herverpakken en voor de diverse koelcellen met verschillende temperatuurniveaus en vochtgehalten en voor verkeersruimtes.

Het bedrijf Van Vugt is een innovatief bedrijf waarin continue wordt gewerkt aan nieuwe technieken. Dit is een ambitie die goed aansluit bij het glasconcentratiegebied. De kas zal dan ook gebruikt worden voor het beproeven van nieuwe teeltechnieken, meerlaagse teelt en intensieve teelt in gesloten cellen met behulp van groeilicht, water et cetera.



Figuur 2.2 Locatie van de bedrijfsbebouwing (donker grijs)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 3.1 besteedt aandacht aan het rijksbeleid. Het provinciaal beleid wordt behandeld in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3. Paragraaf 3.4 bevat de algehele conclusie.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Barro (2011)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Toetsing en conclusie

Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van belang.

3.1.2 Structuurvisie buisleidingen

Het nationaal ruimtelijk beleid is gericht op verbetering van de basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur. Daarbij is het van belang, dat het bestaande buisleidingennet goed wordt onderhouden en dat voldoende ruimte open blijft voor uitbreiding van het buisleidingentransport in de toekomst. In de Structuurvisie buisleidingen van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen in Nederland voor de komende 25 á 30 jaar. Uitgangspunt daarbij is een zo beperkt mogelijke aanspraak op de ruimte. In veel leidingstroken liggen nu al één of meerdere buisleidingen. Hierin is bovendien ruimte beschikbaar voor het leggen van nieuwe buisleidingen voor aardgas, olieproducten of chemicaliën.

De juridische doorwerking van de Structuurvisie is opgenomen in het Barro en Rarro. In het Barro (Titel 2.9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen) is de verplichting opgenomen om bij de opstelling of aanpassing van bestemmingsplannen of inpassingsplannen stroken vrij te houden voor de buisleidingen. Het gaat hierbij om vrijwaren en niet om bestemmen.

Toetsing en conclusie

De Structuurvisie buisleidingen heeft betrekking op dit bestemmingsplan, in die zin, dat het tracé van een beoogde buisleidingstrook door het plangebied loopt. In dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van de leidingstrook geen nieuwe gevoelige functies voorzien. Hiermee maakt dit bestemmingsplan de uitvoering van het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie buisleidingen niet onmogelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 2014 (geconsolideerd, in werking per 12 januari 2017)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 rode draden

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

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

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Greenports

Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. Evenals het havencomplex bevinden de greenports zich in een transitie. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.

Toetsing en conclusie

De bouw van de loods is op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan en past tevens bij de uitgangspunten van de Visie Ruimte en Mobiliteit, omdat deze onderdeel is van de verplaatsing en modernisering van een glastuinbouwbedrijf in het glastuinbouwconcentratiegebied. Het gedeeltelijke gebruik van de loods voor het opslaan, verwerken en verpakken van aangevoerde producten, past tevens binnen de Visie aangezien dit gebruik direct gerelateerd is aan het glastuinbouwbedrijf en noodzakelijk is voor een jaarrond aanbod van diens producten.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerd, in werking per 12 januari 2017)

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor het voorliggende bestemmingsplan.

Artikel 2.1.5 Glastuinbouwgebied

Binnen het glastuinbouwgebied zijn alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toegestaan, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien er sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is. De begrenzing van het glastuinbouwgebied kan in beperkte mate worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden en de rechtmatige aanwezigheid van bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

De behoefte aan een nieuw glastuinbouw of een uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf met een oppervlakte van ten minste vijf hectare aan aaneengesloten percelen buiten bestaande in de regeio gelegen glastuinbouwgebieden , dient in de toelichting op het bestemmingsplan te worden onderbouwd.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet, wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

- a. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.
- b. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma Ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - wegnemen van verharding;
 - toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.
- c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Lid 6 Aanvullende regels voor kassen en bedrijfswoningen

Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied is in overeenstemming met de volgende regels:

- a. gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie;
- b. bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf buiten bestaand stads- en dorpsgebied is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering.

Artikel 2.3.1 Agrarische bedrijven

Lid 1 Algemene regels agrarische bedrijven

Een bestemmingsplan voor agrarische gronden voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare;
- b. in afwijking van onderdeel a, kan bij samenvoeging van twee akkerbouwbedrijven de omvang van het agrarisch bouwperceel worden vergroot tot de op het moment van samenvoeging bestaande maximaal mogelijke planologisch omvang van beide bouwpercelen gezamenlijk, mits het achtergelaten bouwperceel wordt gesaneerd;
- c. nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- d. bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten;
- e. nieuwe kassen, anders dan bedoeld in de artikelen 2.1.5, 2.1.6 en 2.1.7, worden alleen toegelaten bij bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven tot een oppervlak van 2 hectare per bedrijf en bij bestaande volwaardige boom- en sierteeltbedrijven tot een oppervlak van 300 m² per bedrijf;
- f. nieuwe boom- en sierteelt, anders dan bedoeld in artikel 2.1.6, wordt uitgesloten;
- g. nieuwe intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak wordt uitgesloten;
- h. verplaatsing van een op 1 januari 2014 in de provincie Zuid-Holland bestaande intensieve veehouderij is mogelijk mits de oppervlakte van de bebouwing met niet meer dan 10% toeneemt;
- i. uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak is mogelijk, mits de oppervlakte van de bebouwing met niet meer dan 10% toeneemt.

Lid 2 Glas voor glas

In afwijking van het eerste lid, onder d, kan een bestemmingsplan voorzien in een oppervlak van meer dan 2 hectare kassen bij een bestaand volwaardig glastuinbouwbedrijf en meer dan 300 m² kassen bij een volwaardig boom- en sierteeltbedrijf, mits:

- a. tegenover de uitbreiding van de bestaande oppervlakte van de kassen staat:
 1. in gelijke mate duurzame sanering van bestaande kassen elders buiten het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 3 Teeltgebieden, of
 2. een combinatie van ten minste 50% duurzame sanering van bestaande kassen en ruimtelijke maatregelen als bedoeld in artikel 2.2.1, derde lid;
- b. de ruimtelijke kwaliteit in beide gebieden per saldo wordt verbeterd;
- c. de uitbreidingslocatie niet is gelegen binnen een gebied met beschermingscategorie 1 of 2, waarvan

- de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategoriën ruimtelijke kwaliteit;
- d. de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2014;
 - e. gebleken is dat verplaatsing van het uit te breiden bedrijf naar een glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 3 Teeltgebieden, geen reële mogelijkheid is, en
 - f. de belangen van andere functies in de omgeving van de uitbreidingslocatie niet in onevenredige mate worden geschaad.

Lid 3 Verbredingsactiviteiten

Een bestemmingsplan voor agrarische gronden kan onder de volgende voorwaarden voorzien in verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven, waaronder zorg, recreatie, energieopwekking tot middel van biomassavergisting en de verkoop van producten uit eigen teelt:

- a. het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de verbredingsactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarisch bouwperceel, dat hiervoor in afwijking van het eerste lid, onder a, zo nodig vergroot kan worden met ten hoogste 0,5 hectare;
- b. de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijven, en
- c. de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd.

Toetsing en conclusie

Artikel 2.1.5 Glastuinbouwgebied

Glastuinbouw is op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen uitbreiding mogelijk ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Ook wordt de begrenzing van het glastuinbouwgebied niet aangepast. Een glastuinbouwbedrijf is volgens de verordening 'een volwaardig en doelmatig bedrijf in overwegende mate gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, geheel of hoofdzakelijk overdekt; waarbij onder kweken wordt verstaan: veredeling, selectie, opkweek en verzorging, en waarbij onder licht wordt verstaan: licht afkomstig uit natuurlijke of kunstmatige bron'. Ook met het gedeeltelijke gebruik van de bedrijfsbebouwing voor de bedrijfsactiviteiten die niet gericht zijn op eigen productie, blijft een bedrijfsvoering gericht op eigen productie (glastuinbouw) gewaarborgd. Er wordt daarom voldaan aan de relevante bepalingen.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

De bouw van de bedrijfsbebouwing is op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwmogelijkheden. Het gebruik van de bedrijfsbebouwing past bovendien bij de identiteit van het gebied, omdat het direct gerelateerd is aan en onderdeel uitmaakt van de productie van het glastuinbouwbedrijf. Het gebied wordt gekenmerkt door concentratie van glastuinbouw. De ruimtelijke kwaliteit is daarmee gewaarborgd.

Artikel 2.3.1 Agrarische bedrijven

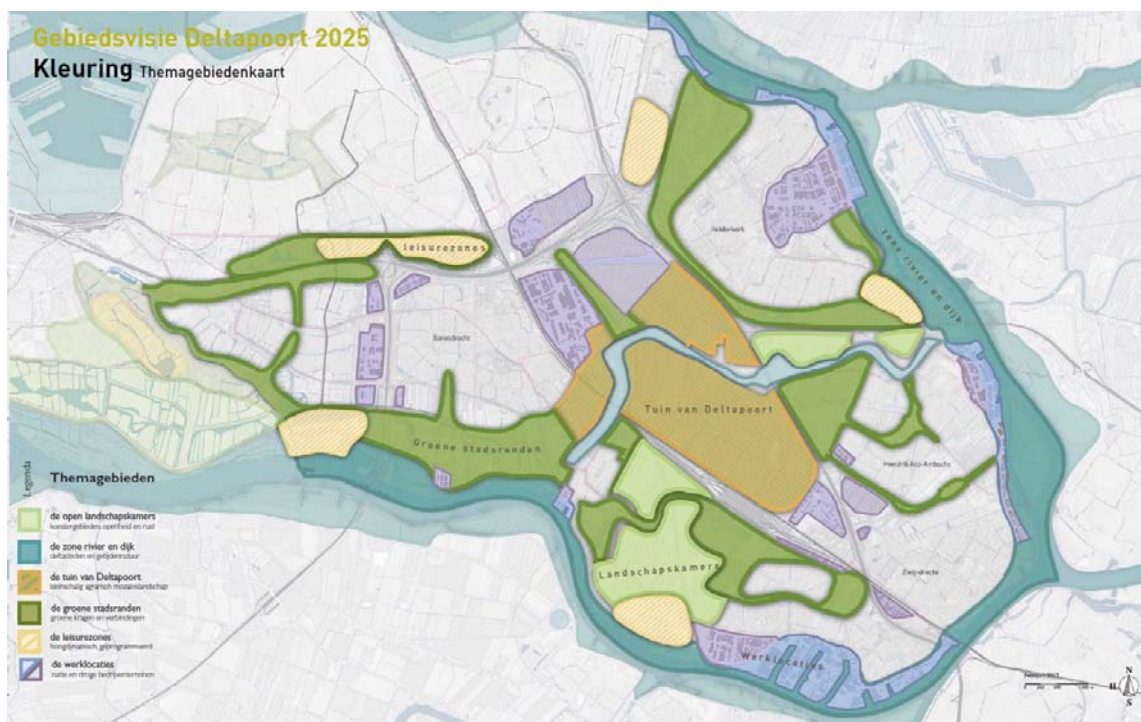
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwmogelijkheden. Het gedeeltelijke gebruik van de loods voor de opslag en het verwerken en verpakken van producten die niet op de locatie zelf geteeld zijn, van elders maar van eigen teeltlocaties aangevoerd worden, past in de definitie van een glastuinbouwbedrijf. Er worden geen extra bouwmogelijkheden geboden. Ook blijft de agrarische functie de hoofdfunctie, omdat het grootste deel van de productie ter plaatse wordt geteeld. De bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven wordt door het gebruik van de loods voor deze verbredingsactiviteit niet belemmerd.

De Verordening Ruimte vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik van de loods.

3.2.3 Gebiedsvisie Deltapoort 2025

Met de Gebiedsvisie beoogt de voormalige stuurgroep Deltapoort een stimulans te geven aan de economische ontwikkeling van Oost IJsselmonde. Een tweede doel betreft het recreatief aantrekkelijker, toegankelijker en bruikbaar maken van het landschap. Het Gebiedsvisie-traject concentreert zich op verbetering van het landschap van Deltapoort. Het is nodig om de versnippering en verrommeling te stoppen en te werken aan een aantrekkelijke leefomgeving in dit deel van de Zuidvleugel. Dit vraagt om een heldere visie en concrete acties.

Het plangebied ligt in het themagebied 'de tuin van Deltapoort' (zie figuur 3.1). Dit geldt voor de gehele polder Nieuw Reijerwaard.



Figuur 3.1 Themagebiedenkaart Gebiedsvisie Deltapoort 2025

Met de ontwikkeling van het gebied wordt beoogd om een duurzame groene kwaliteit te realiseren die het gebied meer samenhang geeft en sterker maakt. Een coulissenachtig landschap met een groene geleiding moet het ruimtelijk decor bieden voor kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, recreatie, (verbrede) landbouw, etc. De Tuin is in de visie van Deltapoort een hoofdzakelijk groen, zeer bedrijvig middengebied dat in dienst van de stad staat: in recreatief opzicht, met landbouw die zich (ook) op de stad richt en een beperkte hoeveelheid groen ingepaste woningen als bijzonder woonmilieu.

De ontwikkeling van de glastuinbouw vindt plaats in twee clusters. De kassen worden geclusterd zodat maximaal kan worden ingezet op innovatie/vernieuwing, op intensief ruimtegebruik, maar ook op samenwerking, uitwisseling van kennis, energie, collectief watersysteem, gezamenlijke ontsluiting, enzovoorts. Buiten deze twee clusters krijgen de kassen in het gebied niet de mogelijkheid uit te breiden.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de clustering van glastuinbouw in het daarvoor aangewezen gebied en past daarom binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Voor het specifieke gebruik van de loods zijn geen uitgangspunten van belang.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ridderkerk 2020

Ridderkerk ondergaat op dit moment, schijnbaar onzichtbaar, een metamorfose. De afgelopen jaren is een koerswijziging ingezet. De bakens zijn verzet van uitbreidingen aan de rand van de dorpen, naar een kwalitatieve versterking van het bestaande. In Ridderkerk zal de komende jaren nauwelijks meer worden gebouwd aan de randen van de dorpen. Na de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard zijn de grenzen van de groei stilaan bereikt. Ridderkerk moet en wil de slag van 'kwantiteit naar kwaliteit' maken. Om aantrekkelijk te blijven voor haar bewoners, ondernemers en bezoekers, wil Ridderkerk de komende jaren kwaliteitsimpulsen geven aan de bestaande structuren. Impulsen zijn nodig in de kwaliteit en leefbaarheid van de woonwijken, in de economische structuur, in de voorzieningenstructuur, in de infrastructuur en in de kwaliteit en duurzaamheid van de leefomgeving.

De landschappen rondom Ridderkerk krijgen een nieuwe betekenis in het Deltapark. Door de landschappelijke elementen met elkaar te verbinden ontstaat een geheel dat veel waardevoller is dan de losse delen. De openheid en kleinschaligheid van dit gebied kunnen alleen in stand gehouden worden door een gebiedsgerichte strategie. In dit landschap passen geen nieuwe grootse gebaren, daarvan zijn er immers al genoeg. Om de openheid en kleinschaligheid te kunnen garanderen worden sterke groene randen aan dit polderlandschap ontwikkeld. De openheid van het polderlandschap wordt gekoesterd. Gezocht wordt naar economische dragers die dit in stand kunnen houden.

Toetsing en conclusie

Op het specifieke gebruik van de bedrijfsbebouwing zijn geen uitgangspunten van toepassing. De structuurvisie Ridderkerk 2020 staat het gebruik van de bedrijfsbebouwing dan ook niet in de weg.

3.3.2 Omgevingsvisie

Voor Ridderkerk wordt een omgevingsvisie opgesteld die doorkijkt naar ongeveer 2035. Het opstellen van de omgevingsvisie doorloopt een aantal stappen, namelijk;

- Inventarisatie
- Kernwaarden/visie
- Strategie
- Uitvoeringsprogramma

Naar verwachting vindt vaststelling van de omgevingsvisie rond de zomer van 2017 plaats.

Ambtelijk is getoetst of het bestemmingsplan past in de conceptvisie. Geconcludeerd is dat de omgevingsvisie geen beletsel is voor dit bestemmingsplan.

3.4 Conclusie

Het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid staan het beoogde gebruik van de bedrijfsbebouwing en daarmee de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op basis van het geldende bestemmingsplan ' Buitengebied' (en ook het oude bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1972') is het bouwen en gebruik van de gronden ten behoeve van glastuinbouw voor alle omgevingsaspecten reeds onderbouwd. Daarnaast zijn de vergunningen voor de kas en de bedrijfswoning verleend en kunnen deze als bestaand worden beschouwd. Aangezien dit bestemmingsplan ook het aanvoeren, verwerken en verpakken van een ondergeschikt deel van de producten mogelijk maakt, wordt een aantal milieuaspecten nader beschouwd. In dit hoofdstuk zijn de resultaten daarvan beschreven.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Aanleiding

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de wijze van ontsluiting van de nieuwe locatie. Tevens wordt aandacht besteedt aan de aspecten parkeren en verkeersafwikkeling en beoordeeld of het nieuwe plan zal leiden tot problemen op deze aspecten in de nabije omgeving.

4.1.2 Ontsluitingsstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt aan de Hoogzandweg, een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. De Hoogzandweg is aangesloten op de Verbindingsweg die in de nabije toekomst in het kader van Nieuw Reyerwaard binnen de bebouwde kom en in een 50 km/uur regime gaat vallen. De belangrijkste verkeersrelatie van de functie in het plangebied is met het hoofdwegennet de A15 en de A16. Vanaf de Hoogzandweg is via de Verbindingsweg het hoofdwegennetwerk (ter hoogte van knooppunt 20 'Barendrecht') te bereiken. De kernen Rotterdam en Barendrecht zijn bereikbaar vanaf de Verbindingsweg in noordwestelijke richting. Ten oosten is de kern Ridderkerk te bereiken.

Op 23 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk een gewijzigd verkeersbesluit genomen om de Hoogzandweg vanaf de Rijksstraatweg af te sluiten voor doorgaand verkeer. Hierdoor is de ontsluiting van het plangebied via de Verbindingsweg de enige optie.

Langzaam verkeer

Op de Hoogzandweg maken fietsers en gemotoriseerd verkeer gebruik van dezelfde rijbaan en is geen fietsvoorziening aanwezig. De Verbindingsweg beschikt over vrijliggende fietspaden aan beide zijden van de rijbaan. Het plangebied is per fiets wel vanaf de Rijksstraatweg bereikbaar. De Rijksstraatweg is uitgevoerd met fietssuggestiestroken. Gezien de ligging en het type bedrijf is het aantal voetgangersverplaatsingen zeer beperkt, uitgezonderd van voor- en natransport met openbaar vervoer.

Openbaar vervoer

De huidige locatie aan de Voorweg ligt op circa 6 minuten lopen van de dichtstbijzijnde bushalte. De nieuwe locatie aan de Hoogzandweg ligt op circa 10 minuten lopen van de dichtstbijzijnde bushalte. Het betreft een verderop gelegen bushalte die door dezelfde buslijn bediend wordt. De loopafstand neemt daardoor toe, maar ligt nog steeds binnen acceptabele loopafstand. Het is niet de verwachting dat medewerkers die nu met het openbaar vervoer reizen in de toekomstige situatie noodzaak zien anders te reizen.

4.1.3 Verkeerstoename

De functie die binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt genereert verkeer. De verkeersgeneratie is gebaseerd op ervaringscijfers die door Van Vught Kruiden BV beschikbaar zijn gesteld. Het betreft een verplaatsing van de bestaande verkeersbewegingen van de huidige locatie aan de Voorweg.

Duurzaamheid staat centraal bij Van Vught Kruiden BV. Door de nieuwe locatie neemt het aantal verkeersbewegingen door gecombineerde ritten af ten opzichte van de bedrijfsvoering op de huidige locatie. De voorgenomen nieuwe bedrijfssituatie zal per uur 4 verkeersbewegingen genereren, dit zijn zowel vrachtwagens als bestelbussen. Dit zijn maximaal (inclusief de nacht) 96 verkeersbewegingen per etmaal.

Van Vught Kruiden BV kent circa 50 personeelsleden, op piekdagen kan dit met extra arbeidskrachten oplopen tot circa 100. Uitgaande van een drukke dag, waarbij uitgegaan wordt dat een deel van het personeel carpoolt, gebruik maakt van het openbaar vervoer of de fiets, is de verwachting dat de functie uit het plangebied per etmaal maximaal 150 verkeersbewegingen genereren vanuit het personeel.

Door realisatie van de functie binnen het plangebied is sprake van een verkeerstoename van 250 verkeersbewegingen per etmaal op het omliggende wegennetwerk. Anderzijds zal de sanering van het huidige bedrijfspand aan de Voorweg tot eenzelfde verkeersafname op de belangrijkste ontsluitingswegen leiden. De verkeerstoename van 250 mvt/etmaal binnen het plangebied wordt gecompenseerd door de verkeersafname op de Voorweg en leidt per saldo niet tot een verkeerstoename.

4.1.4 Verkeersafwikkeling

Om de verkeerseffecten ten gevolge van de ontwikkeling inzichtelijk te maken is de verkeerstoename toebedeeld aan de ontsluitingswegen. Voor het huidige verkeersbeeld is gebruik gemaakt van verkeersgegevens die door de gemeente Ridderkerk beschikbaar zijn gesteld en op basis van de Regionale Verkeers-milieukaart 2015 (RVMK).

Hoogzandweg

De gemeente Ridderkerk heeft verkeerstellingen (februari 2015) beschikbaar gesteld van de Hoogzandweg. Deze verkeerstelling is echter niet representatief voor de toekomstige situatie waarbij de Hoogzandweg vanaf de Rijksstraatweg afgesloten is voor doorgaand verkeer. In tabel 4.1 is daarom uitgegaan van enkel de ontsluiting via de Verbindingsweg. Het verkeer dat normaal gesproken via de Rijksstraatweg zou gaan is hier bij opgeteld. Hiermee wordt van een worstcase situatie uitgegaan. In de praktijk zal door de afsluiting van de Rijkstraatweg het totale verkeer op de Hoogzandweg afnemen omdat dit geen doorgaande route meer is.

Voor de toekomstige situatie zijn de intensiteiten doorberekend naar het jaar 2027. Dit is gedaan met een autonoom groeipercentage van 1% per jaar.

Tabel 4.1: Verkeersintensiteiten Hoogzandweg (mvt/etmaal)

	Intensiteiten (mvt / etmaal)	2015 Intensiteiten (mvt / etmaal)	2027 Toename planontwikkeling	Totaal 2027
Vrachtwagen	33	37		
Bestelbus	96	109		
Totaal transport	129	146	96	242
Auto	216	243	150	393
Totaal mvt	345	389	246	635

Met een afwijking van circa 3.000 mvt/etmaal ondervindt een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom gebruikelijk geen problemen. De intensiteit na planontwikkeling bedraagt slechts 635 mvt/etmaal en blijft ruim onder de 3000 mvt/etmaal. Daarnaast wordt de Hoogzandweg voor doorgaand verkeer afgesloten, wat de intensiteit naar verwachting zal doen dalen.

Verbindingsweg

In het RVMK van 2015 zijn verkeersgegevens van de Verbindingsweg beschikbaar, op deze weg bevinden zich in 2015 9.758 mvt/etmaal. Met een autonoom groeipercentage van 1% is dit doorberekend naar 2027, 10.996 mvt/etmaal. Inclusief de planontwikkeling zal de verkeersintensiteiten van de Verbindingsweg toenemen tot 11.242 mvt/etmaal in 2027. De toename ten gevolge van de planontwikkeling is met circa 3% erg beperkt. De capaciteit van een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom (80 km/uur) ligt daarnaast fors hoger.

4.1.5 Parkeren

Parkeerbehoefte

Door de nieuwe functie die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt ontstaat een parkeerbehoefte. Onderzocht is of het gegeven parkeeraanbod volgens tekening voldoet aan de parkeervraag, welke wordt berekend aan de hand van kencijfers van het CROW (publicatie 317). Het CROW kent geen specifieke cijfers voor kwekerijen en/of telers. Wel zijn er enerzijds kencijfers voor een loods, opslag- of transportbedrijven opgenomen en anderzijds voor industrie en werkplaats functies. In onderhavige situatie wordt uitgegaan van een loods. In het meest recente gemeentelijk beleid van Ridderkerk (Module Parkeren 2011-2015) is gesteld dat in een schilgebied of overig gebied aan de maximale parkeernorm van het CROW moet worden voldaan.

De parkeerkencijfers zijn gebaseerd op bedrijfsvloeroppervlak. Er is berekend dat er 42 parkeerplaatsen nodig zijn. Voor iedere 100 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte dient volgens de kencijfers van het CROW 1,3 parkeerplaats beschikbaar te zijn.

Er worden 43 parkeerplaatsen gerealiseerd. De verwachting is dat de benodigde parkeerplaatsen volgens de parkeernormen tot een overschatting van het daadwerkelijk aantal benodigde parkeerplaatsen leidt.

Parkeeraanbod

In het plangebied worden 43 parkeerplaatsen gesitueerd op het terrein naast de bedrijfswoning, voor het bedrijfsgebouw. Vanuit verkeersveiligheid, doorstroming en risico op berm schade is het niet mogelijk langs de Hoogzandweg te parkeren.

Conclusie

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid zijn 42 parkeerplaatsen nodig. De verwachting is dat dit een overschatting is van de daadwerkelijke parkeerbehoefte. In het plangebied zijn 43 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Het is aannemelijk dat met 43 parkeerplaatsen de parkeerbehoefte kan worden opgevangen op het eigen terrein.

4.1.6 Conclusie

Van Vugt Kruiden BV is gelegen aan de Hoogzandweg 16, een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom wat tot heden ook doorgaand verkeer faciliteerde. In de nabije toekomst wordt deze weg afgesloten voor doorgaand verkeer vanuit de Rijksstraatweg. De ontsluiting van het gemotoriseerd vrachtverkeer en doorgaand verkeer zal via de Verbindingsweg naar het hoofdnetwerk plaatsvinden. De bereikbaarheid van het plangebied voor openbaar vervoer en langzaam verkeer is tamelijk goed.

De verkeerstoename ten gevolge van de planontwikkeling is beperkt. De belangrijkste ontsluitingswegen kunnen verkeerstoename zonder afwikkelingsknelpunten verwerken.

Van Vugt Kruiden kan met de beoogde 43 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het eigen personeel.

4.2 Bedrijven en milieuhinder

4.2.1 Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling, bedrijfsbebouwing ten behoeve van glastuinbouw betreft een milieuhinderlijke functie. Gezien de ligging in glasconcentratiegebied en nabij bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard kan het gebied getypeerd worden als gemengd gebied.

Het bedrijf Van Vugt is niet uitsluitend gericht op het telen onder glas op de eigen locatie, maar ook op het herverpakken van eigen teelt van een andere locatie.

Conform de VNG-publicatie kunnen de activiteiten met betrekking tot de teeltactiviteiten van Van Vugt worden geschaard onder "Tuinbouw bedrijfsgebouwen" milieucategorie 2 (SBI 2008-011,012,013). De activiteiten met betrekking tot opslaan, distributie, be- en verwerken van goederen kunnen worden geschaard onder "Groothandel in bloemen en planten" milieucategorie 2 (SBI 2008-4622). Voor zowel het glastuinbouwbedrijf als de groothandel geldt een richtafstand van 10 m in gemengd gebied met geluid als maatgevend aspect.

In de nabije omgeving zijn geen woningen gelegen, de dichtstbijzijnde burgerwoning ligt op een afstand van meer dan 200 m. Aan de genoemde richtafstand wordt dan ook voldaan. De dichtstbijzijnde bedrijfswoning ligt op 35 m afstand. de richtafstand van kassen tot een bedrijfswoning van derden in een rustige woonwijk/buitengebied bedraagt 30 m. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.2.2 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

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

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, en 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 m 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. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg en door een buisleiding. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water of spoor en volgens de professionele risicokaart zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op de externe veiligheidssituatie in het plangebied.

Zowel over de A16 als de A15 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt op meer dan 450 m afstand en is dan ook buiten de PR 10-6 contour en het invloedsgebied (355 m) gelegen.

Uit de professionele risicokaart blijkt dat zuidwesten van het plangebied een aardgasleiding is gelegen. Het gaat hierbij om hogedrukaardgasleiding A-555 met een invloedsgebied van 490 m (66,2 bar/42 inch). Het plangebied ligt op een afstand van 480 m en ligt dan ook in het invloedsgebied. Te zien is dat de PR 10-6 risicocontour niet buiten de leiding is gelegen. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Een klein deel van het plangebied ligt wel binnen de toetsafstand van het groepsrisico. Uit het rapport "GR-inventarisatie Gasunie aardgasleidingen - Regio Rijnmond, DCMR milieudienst Rijnmond, 10 oktober 2012" blijkt dat het groepsrisico van de leiding kleiner is dan de oriënterende waarde. Als gevolg van de ontwikkeling, realisatie van de loods, neemt het aantal personen in zeer beperkte mate toe. Gezien de afstand, circa 480 m, en de beperkte toename in personen zal de ontwikkeling niet leiden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding dient op grond van het Bevb het groepsrisico te worden verantwoord. In deze verantwoording wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. Deze verantwoording is hieronder opgenomen.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van verscheidene risicobronnen dient op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het groepsrisico te worden verantwoord. In deze verantwoording wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied goed bereikbaar is. Het plangebied wordt in noordelijke richting door de Hoogzandweg ontsloten die aansluit op de verbindingsweg en de populierenlaan. In de zuidoostelijke richting wordt het gebied ontsloten door de Hoogzandweg en de Waaldijk. Deze route kan gebruikt worden als vluchtroute voor de aanwezige personen. Hiermee kunnen zij van de risicobronnen af vluchten. Gelet op bovenstaande zijn de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen.

Zelfredzaamheid

Het uitgangspunt is dat de aanwezige personen binnen het plangebied zelfredzaam zullen zijn. Binnen het plangebied is de sirenealarmering goed hoorbaar waardoor een effectieve alarmering van de bevolking mogelijk is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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 tabel 4.2 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀(= 1,2 µg/m³);
- een plan 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 en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een loods en leidt tot een toename van verkeer van 250 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 24%. Uit de nimb-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 1,01 µg/m³ en van fijn stof van 0,10 µg/m³ (zie figuur 4.1). Beide toenames blijven beneden de 1,2 µg/m³. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		250
Aandeel vrachtverkeer		24,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1 Berekening NIBM-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven.

Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2015 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de A15, ten noorden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

4.4 Bodem

Toetsingskader

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 functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie

Zowel de bouw als het gebruik van de loods zijn op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan. Bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In het plangebied of directe omgeving is tevens geen belangrijk weidevogelgebied aanwezig. De afstand tot zowel de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden Boezems Kinderdijk en de Oude Maas bedraagt circa 4 km en tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied bedraagt 2 km.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

De realisatie van het glastuinbouwbedrijf en de toename van verkeer zouden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. De berekening is opgenomen in de bijlage 1. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. Voor dergelijke projecten met zeer kleine deposities is met het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voldoende ontwikkelingsruimte gecreëerd door het treffen van maatregelen in de Natura 2000-gebieden. Voor projecten die een bijdrage hebben van minder dan 0,05 mol N/ha/jr. geldt een vrijstelling van de Wnb vergunningplicht.

De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het project niet in de weg.



Figuur 4.2 ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van beschermde natuurgebieden (Geo loket provincie Zuid-Holland)

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden. Aangezien de gronden intensief worden gebruikt ten behoeve van de landbouw en er geen bebouwing of opgaande vegetatie aanwezig is, kan het voorkomen van beschermde amfibie-, reptiel-, ongewervelden-, vis- en grondgebonden zoogdiersoorten op voorhand worden uitgesloten. Er zijn tevens geen waarnemingen bekend van voornoemde beschermde soorten, wel van de ruige- en gewone dwergvleermuis. Het plangebied is door het ontbreken aan beschutting in de vorm van bomen en/of bebouwing van weinig betekenis voor deze vleermuissoorten. Algemeen voorkomende soorten als haas, mol en gewone pad zullen naar alle waarschijnlijkheid wel gebruik maken van het plangebied.

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden:

1. Er is geen ontheffing nodig voor de algemene soorten, omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Wnb. 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.
2. Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Wnb wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. 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).

Conclusie

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

4.6 Water

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)
- Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet
- Provinciaal:
- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

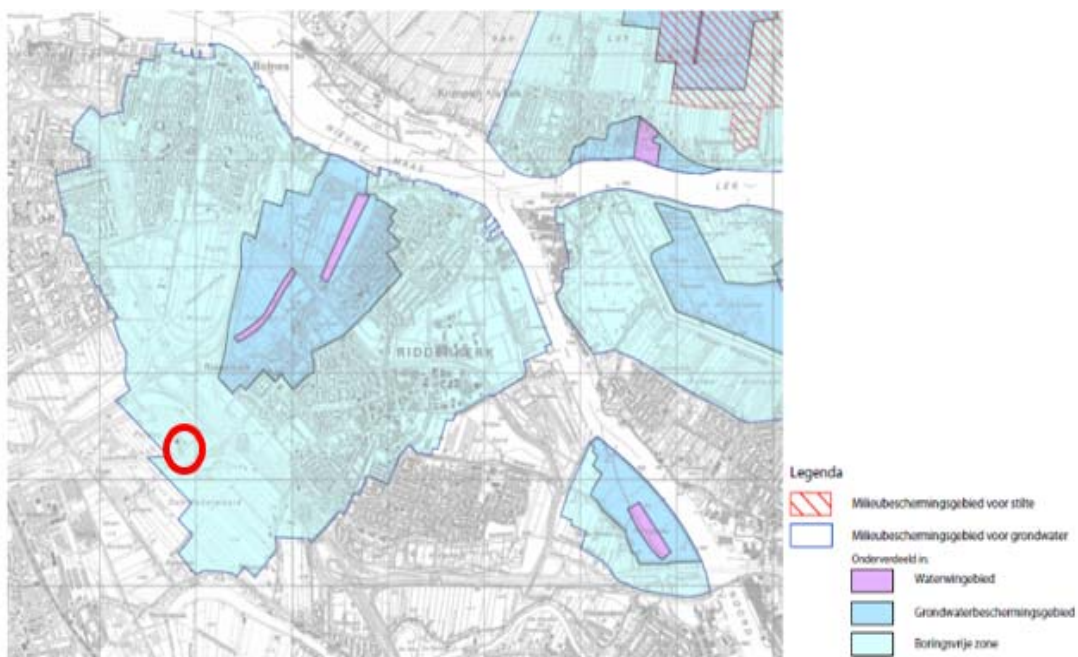
Waterschapsbeleid

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:

- Onderhoudspflichtige
(doorstroom)profiel
- Aanliggenden
 - Gemeente
 - Natuurbeherende organisatie
 - Overige
 - Provincie Zuid-Holland
 - Recreatieschap
 - Rijkswaterstaat
 - Spoorwegbeheerder
 - Vergunninghouder
 - Waterschap

Figuur 4.3 Legger oppervlaktewater met globale ligging plangebied (rode cirkel) (bron: wshd.nl)



Figuur 4.4 Grondwaterbeschermingsgebieden (Provinciale Milieuvordering) ligging plangebied globaal (rode cirkel)

Waterkwaliteit

In of in directe nabijheid van het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen gelegen.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is niet aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het plan beoogt de realisatie van een loods ten behoeve van de glastuinbouw. Ten behoeve van de bouw van de loods wordt de bestaande watergang (T06946) in het plangebied gedempt.

Waterkwantiteit

De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename in verharding. In de huidige situatie is het terrein geheel onverhard. De nieuw te bouwen loods beslaat een oppervlak van 18.889 m². Conform het beleid van het waterschap dient er 10% van de toename aan verharding gecompenseerd te worden in de vorm van functioneel open water. Voor voorliggend plan komt dit neer op 1.888,9 m² (18.889 m² * 0,1). Het Waterschap heeft reeds vergunning verleend voor de vereiste watercompensatie.

Huidige situatie	Toekomstige situatie	Toename verharding	Benodigde compensatie
0 m ²	18.889 m ²	18.889 m ²	1.888,9 m ² (0,1*toename)

Tabel 4.3 Berekening watercompensatie

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor 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:

1. hemelwater vasthouden voor benutting,
2. (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
4. afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient 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 dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen 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 worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Voor de versnelde afstroom van hemelwater dient er in het kader van de Keur een vergunning te worden aangevraagd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.7 kabels en leidingen*Toetsingskader*

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk is uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.

5.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan.

Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid ook juist voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld.

In dit bestemmingsplan wordt van de standaarden Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012), voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

5.2 Opbouw regels

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen en de Wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, zijn de regels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen. Per hoofdfunctie (agrarisch, wonen, bedrijf en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:
 1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
 2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;

en indien van toepassing:

3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. afwijken van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;

6. afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 8. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke bestemming uit hoofdstuk 2.
 - Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4.

5.3 Artikelsgewijze toelichting op de planregels

De regels zijn vrijwel geheel overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Het begrip 'agrarisch bedrijf' is aangepast om de nevenactiviteiten omtrent niet zelf geteelde producten beperkt toe te staan. Dit is geregeld in artikel 1 lid 1.8 sub d glastuinbouw. De opgenomen definitie voor glastuinbouw is aangepast ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Conform het geldende bestemmingsplan is aan de locatie de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Tevens zijn de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwconcentratiegebied' opgenomen. De bedrijfswoning is geregeld middels de aanduiding 'bedrijfswoning'. In de bouwregels van de bestemming Agrarisch zijn regels opgenomen omtrent inhouds- en oppervlaktematen, goot- en bouwhoogten en onderlinge afstanden.

In de regels is de voorwaarde opgenomen dat bij de realisatie van nieuwe kassen of de uitbreiding van bestaande kassen een afstand van minimaal 30 meter dient te worden aangehouden ten opzichte van omliggende woningen (binnen de bestemming Wonen). Deze afstandseis is conform de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave 2009). Op deze wijze wordt milieuhinder al in het ruimtelijk spoor zo veel mogelijk voorkomen. Op het moment dat sprake is van een concreet initiatief zal in het milieuspoor een nadere toetsing plaatsvinden aan de normen en voorwaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Flexibiliteitsbepalingen

Binnen de bestemming Agrarisch is de volgende flexibiliteitsbepaling opgenomen:

- afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de overschrijden van het bouwvlak;

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Overschrijding goothoogte

De in de enkelbestemmingen opgenomen maximale goothoogte mag overschreden worden door dakruimten, dakkapellen, technische ruimten en overige delen van bouwwerken. In dit lid zijn hiervoor voorwaarden opgenomen.

Overschrijding bouwhoogte

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

Overschrijding bouwgrenzen

Om te voorkomen dat kleine ontwikkelingen leiden tot het volgen van aparte procedures, is in dit lid opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

Bestaande maten

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Herbouw (bedrijfs-)woning

Herbouw van een woning anders dan op het bestaande fundament wordt met deze bouwregel uitgesloten. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat woningen binnen het bouwvlak worden verplaatst en hierdoor op kortere afstand van bijvoorbeeld bedrijven, leidingen en/of snelwegen komen te liggen en aan te houden milieu-afstanden worden overschreden of afstanden die gehanteerd moeten worden in het kader van externe veiligheid. Herbouw buiten het bestaande fundament kan onder voorwaarden worden toegestaan. Hiervoor zijn een algemene afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend opgenomen, zodat de woning op een zodanige afstand van de weg/het spoor kan worden gebouwd dat kan worden voldaan aan de uiterste grenswaarde.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen voor het gebruik van gronden en gebouwen die voor alle bestemmingen in het gehele plangebied gelden. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze specifieke gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten. Dit geldt tevens voor bed & breakfast kamers en kampeerboerderijen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Het plangebied maakt deel uit van de Polder Nieuw Reijerwaard en is voorzien van eenzelfde gebiedsaanduiding. Er is een tabel opgenomen waarin is aangegeven welke nevenfuncties rechtstreeks of via afwijking met een omgevingsvergunning zijn toegestaan. Hierbij is tevens opgenomen welk oppervlak aan gebouwen en gronden ten behoeve van de nevenfunctie in gebruik mag worden genomen.

*Artikel 9 Algemene afwijkingsregels*Maten en bouwgrenzen

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre afgeweken kan worden voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien.

Herbouw van de (bedrijfs)woning buiten bestaande fundamenten

De herbouw van woningen buiten de fundamenten is mogelijk als de herbouw plaatsvindt binnen hetzelfde bouwvlak, er geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden en de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijdt. Ook dienen afstanden in het kader van externe veiligheid te worden aangehouden.

*Artikel 10 Algemene wijzigingsregels*Overschrijding bestemmingsgrenzen

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Waarde archeologie

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk van gronden worden verwijderd, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten

De herbouw van woningen buiten de fundamenten is mogelijk als de herbouw plaatsvindt binnen hetzelfde bouwvlak, er geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden en de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijdt. Ook dienen afstanden in het kader van externe veiligheid te worden aangehouden.

*Artikel 11 Overige regels*Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Werking wettelijke regelingen

Met dit artikel wordt geregeld dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, de regelingen betreffen zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Artikel 12 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk wanneer het bevoegd gezag afwijkt in het kader van een omgevingsvergunning.

Overgangsrecht gebruik

De overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 13 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de nieuwe Wro is de mogelijkheid opgenomen om bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door het opstellen van een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vastligt. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de overheid en de ontwikkelende partij, de initiatiefnemer, privaatrechtelijk tot overeenstemming komen.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Een exploitatieplan is derhalve dan ook niet noodzakelijk omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan Hoogzandweg 12 – 16 heeft van 17 februari tot en met 30 maart 2017 ter inzage gelegen. Het college heeft dit bekend gemaakt op 16 februari via de gemeentewebsite, de Staatscourant en de Blauwkai. Van de Stichting Oude Kern Rijsoord is een zienswijze ontvangen binnen de termijn (geregistreerd op 24 maart 2017).

Ook hebben verschillende overlegpartners gereageerd. In de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoogzandweg 12 – 16' zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een passende beantwoording. De Nota is opgenomen in Bijlage 2.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 AERIUS berekening

Plan:	Bestemmingsplan Vugt kruiden
Onderwerp:	Stikstofberekening
Datum:	16-09-2016
Auteur:	I. Dekker, Msc

Inleiding

In Ridderkerk is een ruimtelijke ontwikkeling beoogd. Dit betreft de realisatie van een bedrijfswoning, loods en kas ten behoeve van glastuinbouw. De realisatie van het glastuinbedrijf en de toename van verkeer zouden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. De berekening is opgenomen in de bijlage bij deze memo.

Uitgangspunten

Glastuinbouw

Het bedrijf Vugt Kruiden valt onder de categorie 'Glastuinbouw' met een bijbehorende uitstootwaarde van 1004 NOx kg/jaar per ha. Bij het bepalen van de emissie voor de inrichting is uitgegaan van standaard waarden die gelden voor landbouw-glastuinbouw.

Het oppervlak van het beoogde glastuinbouwbedrijf bedraagt 1,9 ha, op basis hiervan bedraagt de NOx emissie 1907,6 kg/j (1004*1,9).

Verkeer

Uitgaande van de beoogde ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf, bedraagt de verkeersgeneratie maximaal 250 mvt/etmaal. De ontsluiting van het gemotoriseerd vrachtverkeer en doorgaand verkeer zal via de Verbindingsweg naar het hoofdnetwerk plaats vinden. De ingevoerde verkeersverdeling is weergegeven in de AERIUS berekening.

Resultaten

Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. Voor dergelijke projecten met zeer kleine deposities is met het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voldoende ontwikkelingsruimte gecreëerd door het treffen van maatregelen in de Natura 2000-gebieden. Voor projecten die een bijdrage hebben van minder dan 0,05 mol N/ha/jr. geldt een vrijstelling van de Wnb vergunningplicht.

De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het project niet in de weg.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is geen sprake van vergunning- of meldingsplicht. De uitkomsten van de AERIUS berekening dienen wel 5 jaar te worden bewaard, zodat bij controle kan worden aangetoond dat dit aspect is onderzocht.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Bijlagen

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U dient dit document te gebruiken ter onderbouwing van een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor haar omgeving. Tot de omgeving behoren zowel Natura 2000-gebieden als beschermde natuurmonumenten. Calculator maakt enkel voor de PAS-gebieden inzichtelijk welke stikstofgevoelige habitattypen er voor komen en op welke hiervan een effect is. Op basis hiervan is aangegeven voor hoeveel hectares ontwikkelingsruimte benodigd is.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Emissie
- ▶ Depositie natuurgebieden
- ▶ Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho	-, - -

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Vught Kruiden	S51AzvUTNRsp
Datum berekening	Rekenjaar
16 september 2016, 15:12	2017

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	2.274,07 kg/j
NH ₃	4,34 kg/j

Depositie

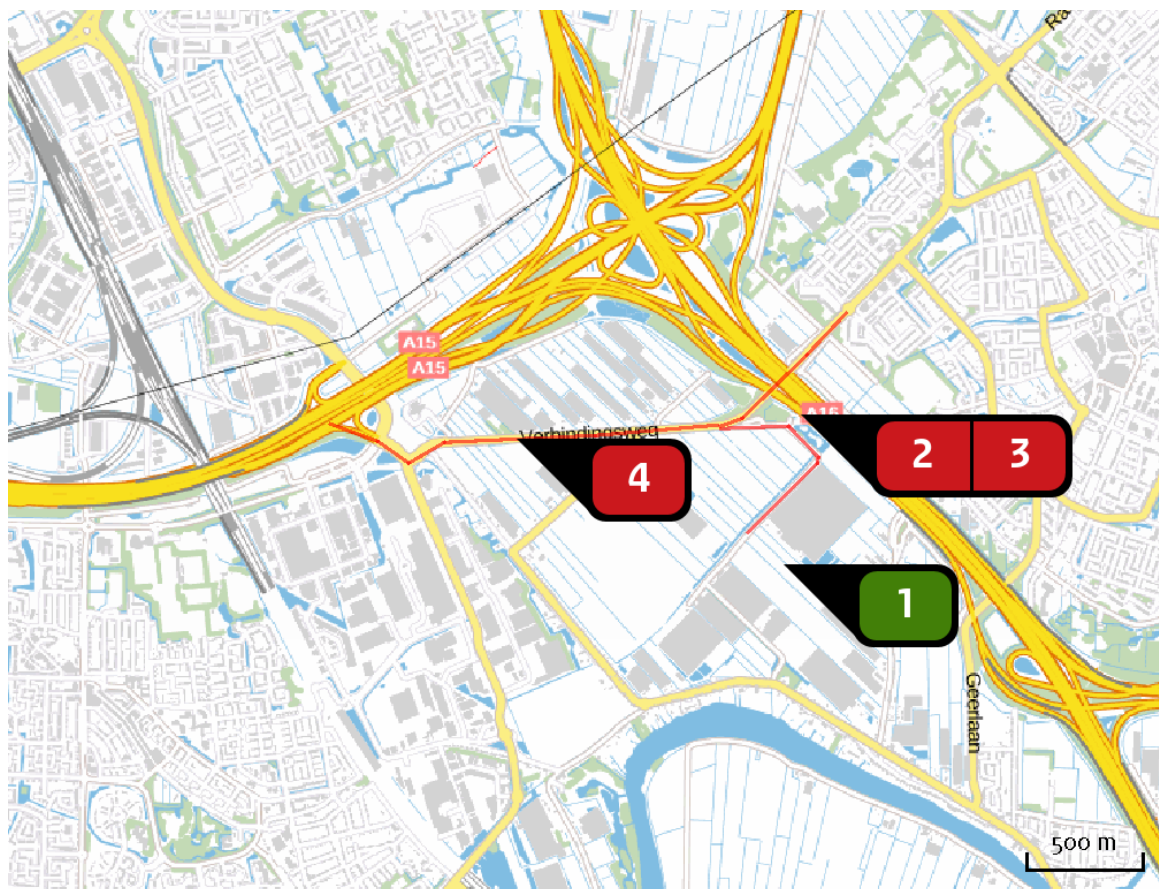
Hectare met
hoogste project-
bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Provincie
-	-
Situatie 1	
-	

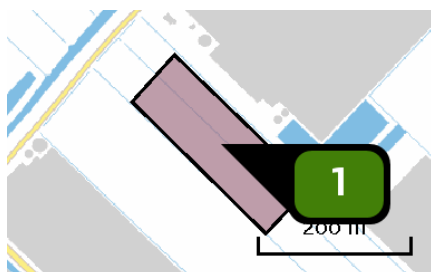
Toelichting

Stikstofberekening 2017 Glastuinbouw en verkeer

Locatie
Situatie 1



Emissie
(per bron)
Situatie 1

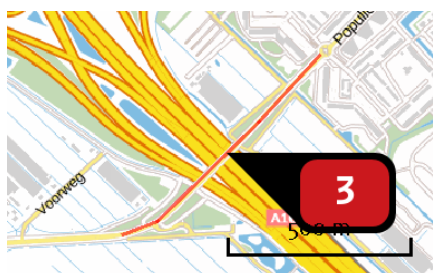


Naam	Glastuinbouw
Locatie (X,Y)	99395, 430636
Uitstoothoogte	6,0 m
Oppervlakte	2,1 ha
Spreiding	3,0 m
Warmteinhoud	0,400 MW
Temporele variatie	Standaard profiel industrie
NOx	1.907,60 kg/j



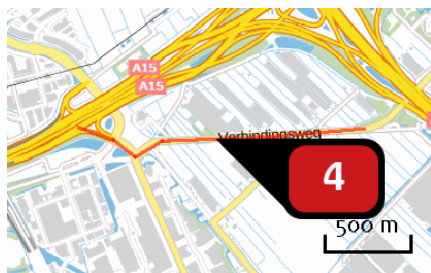
Naam **Hoogzandweg**
 Locatie (X,Y) **99533, 431109**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NOx **129,47 kg/j**
 NH3 **1,53 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	150,0	NOx NH3	11,04 kg/j 1,22 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	100,0	NOx NH3	118,43 kg/j < 1 kg/j



Naam **Verbindingsweg oost**
 Locatie (X,Y) **99409, 431453**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NOx **5,16 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

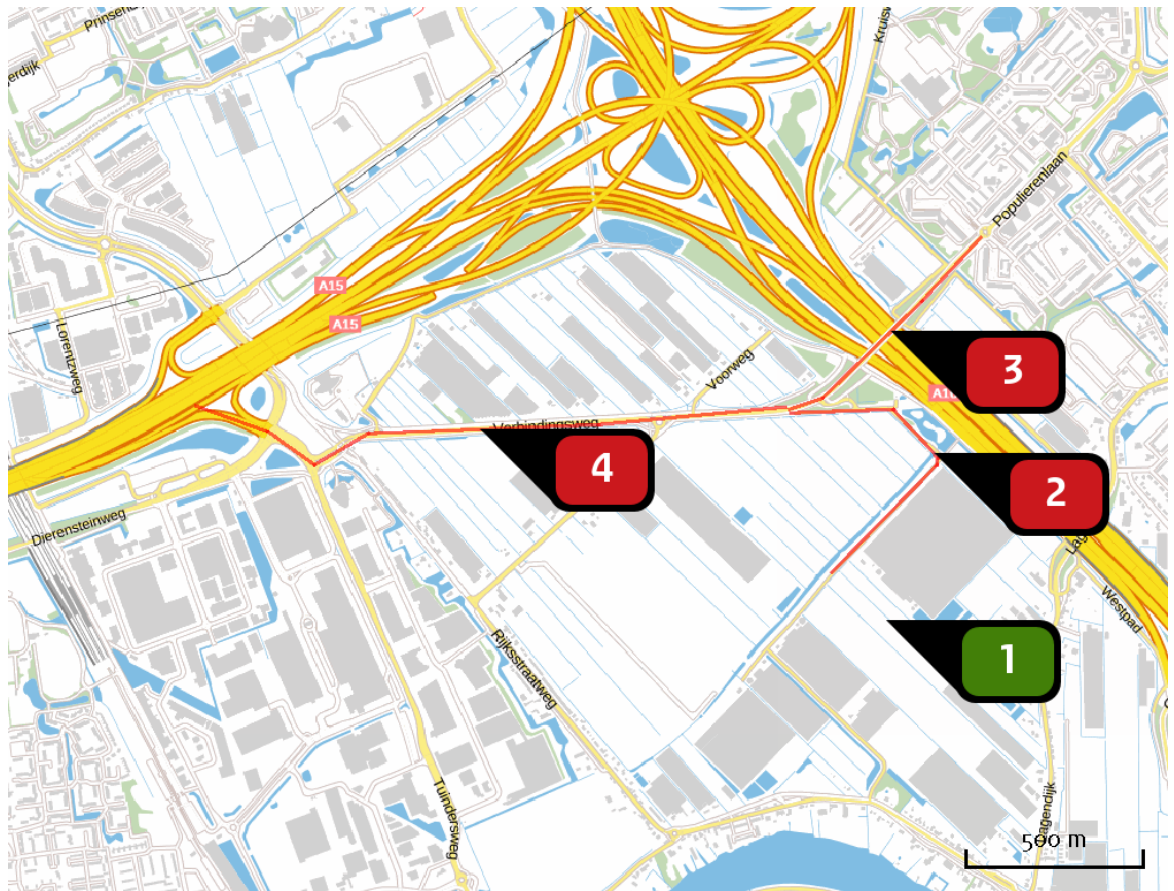
Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	7,5	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	5,0	NOx NH3	4,72 kg/j < 1 kg/j



Naam **Verbindingsweg - A15**
 Locatie (X,Y) **98246, 431176**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NOx **231,83 kg/j**
 NH3 **2,74 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	142,5	NOx NH3	19,77 kg/j 2,19 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	95,0	NOx NH3	212,06 kg/j < 1 kg/j

Deposities
natuur-
gebieden



Hoogste projectbijdrage



Hoogste projectbijdrage per natuurgebied

- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Beschermd natuurgebied
- Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn
- Habitatrichtlijn, Beschermd natuurgebied
- Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied
- Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2015.1_20160908_509b1173d7

Database versie 2015.1_20160514_9oad58c36e

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-o>

**Bijlage 2 Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Hoogzandweg 12-16**

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoogzandweg 12 – 16

Het ontwerpbestemmingsplan Hoogzandweg 12 – 16 heeft van 17 februari tot en met 30 maart 2017 ter inzage gelegen. Het college heeft dit bekend gemaakt op 16 februari via de gemeentewebsite, de Staatscourant en de Blauwkai.

Wij hebben van de Stichting Oude Kern Rijsoord een zienswijze ontvangen binnen de termijn (geregistreerd op 24 maart 2017).

De zienswijze is hieronder samengevat en beantwoord.

- a. De Stichting voert aan dat tijdens de zitting bij de commissie bezwaarschriften voor de behandeling van het bezwaarschrift voor de gewijzigde bouwvergunningen voor de kas en de bedrijfswoning er gesteld zou zijn dat er geen sprake is van opslag en bewerking van goederen. Er zou enkel sprake zijn van de teelt van kruiden. In de wijzigingsvergunning voor de loods wordt nu wel opslag en bewerking van goederen mogelijk gemaakt. Dit lijkt op onjuiste voorlichting tijdens de behandeling van het bezwaar op 20 oktober 2016.
De Stichting heeft toen ervoor gekozen om niet in beroep te gaan omdat er alleen sprake zou zijn van teelt van producten, ondanks dat de wijziging betrekking had op 1600 m². Tijdens de zitting zou ook ambtelijk zijn verklaard dat het toen niet om de loods ging, en dat de vergunning daarvoor later zou volgen.
- b. De gang van zaken onder punt a is extra vreemd omdat de vergunning voor de loods vernietigd is door de rechtbank. Dit omdat er sprake zou zijn van opslag en verwerking van goederen. Dit gebruik past niet in het bestemmingsplan Buitengebied of bestemmingsplan Landelijk Gebied. De rechter heeft toen opgedragen uitgebreid te onderzoeken wat de daadwerkelijke hoeveelheid geïmporteerde producten is. Uit de bijgevoegde stukken zou niet blijken hoe hier onderzoek naar is gedaan.
De Stichting merkt daarover op dat het mogelijk maken van de loods middels een wijzigingsvergunning stinkt.
- c. Het mogelijk maken van de opslag en bewerking van producten van derden (= agrologistiek en industriële verwerking) ontslaat de gemeente niet van de plicht om onderzoek te doen naar de import van producten door Van Vugt. In de stukken wordt nu gesproken over de aanvoer van producten van andere locaties waar het bedrijf teelt. Uit de zitting is gebleken dat de producten komen uit Kenia, Spanje, Italië, Duitsland, België en Hongarije. De producten worden geteeld volgens de specificaties van Van Vugt, maar deze bedrijven maken geen onderdeel uit van het bedrijf. De vraag wordt gesteld of dit sowieso verschil maakt. De Stichting stelt namelijk dat het een feit is dat er producten worden aangevoerd en dat het hier om meer gaat dan teelt en verwerking van eigen producten.
- d. Gesteld wordt dat de wijziging in strijd is met de "Verordening Ruimte" van de provincie Zuid-Holland. In de verordening is de polder Nieuw-Reijerwaard Zuid aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. In de verordening is enkel mogelijk om hiervan af te wijken indien er sprake is van een zwaarwegend belang en er geen reële andere mogelijkheid is (art. 2.1.5 lid 3). De Stichting stelt dat er geen sprake is van een zwaarwegend belang en er een reële andere mogelijkheid is op 30 meter afstand, namelijk bedrijventerrein Nieuw-Reijerwaard. Op dit bedrijventerrein wordt expliciet de mogelijkheid geboden om op agrologistieke bedrijven (waar een groot deel van de activiteiten van Van Vugt onder valt) een kas te exploiteren.
- e. De ontwikkeling is ook strijdig met de Structuurvisie van de gemeente Ridderkerk. De concept omgevingsvisie is niet vastgesteld door de gemeenteraad. Hierop kan dan ook geen beroep gedaan worden.
- f. Opgemerkt wordt dat de Hoogzandweg niet voor bedrijven wordt afgesloten. Per bedrijf kunnen 5 transponders aangevraagd worden. Omdat het bedrijf Van Vugt uit meerdere BV's bestaat, kan een

aanzienlijk aantal vrachtauto's gebruik gaan maken van de doorgang naar de Rijksstraatweg. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten van deze verkeersbewegingen.

- g. Opmerkelijk is dat er minder vrachtauto's bij het bedrijf zouden komen dan de eerder genoemde 100 per dag. Hier wordt geen duidelijke verklaring voor gegeven. 200 verkeersbewegingen op een totaal van 1500 is een aanzienlijke hoeveelheid. Indien de Hoogzandweg wordt afgesloten, wordt dit aandeel wellicht nog groter. Ook is het opvallend dat er nu alleen maar personenauto's en lichtere vrachtauto's zouden komen. Er zijn echter wel 4 dockshelters aanwezig voor zware vrachtauto's. Ook wordt het bedrijf op de huidige locatie aan de Voorweg alleen door zware vrachtauto's bezocht. Een glastuinbouwbedrijf valt onder categorie 2 van het bestemmingsplan. Een agrologistiek bedrijf onder categorie 4. Bij een gecombineerd bedrijf geldt de zwaarste categorie. Een echt glastuinbouwbedrijf wordt gemiddeld dagelijks door 8 vrachtauto's bezocht, Van Vugt door 100 vrachtauto's per dag.
- h. Tevens wordt opgemerkt dat het bijzonder is dat er wel koelruimten zijn terwijl het bedrijf aangeeft geen goederen op te gaan slaan.
- i. Samenvattend wordt dan ook gesteld dat er bezwaar wordt gemaakt tegen de wijziging van het bestemmingsplan en de wijziging van de bouwaanvraag omdat deze strijdig zouden zijn met de geldende verordeningen en structuurvisies.

Reactie gemeente

- a. Op 20 oktober 2016 is in de commissie bezwaarschriften de gewijzigde vergunningen voor de bedrijfswoning en de kas behandeld. In het gemaakte verslag van de zitting is op verschillende plekken terug te lezen dat op de zitting enkel de gewijzigde omgevingsvergunningen voor de bedrijfswoning en de kas worden behandeld.

Tijdens de zitting is uitgelegd, en dit is ook terug te lezen in het verslag, dat er wel een gewijzigde aanvraag is ingediend voor de loods, maar dat hierover nog geen besluit is genomen. De aanvraag voor de loods is dan ook niet behandeld op de zitting. Wel is de Stichting tijdens de zitting geïnformeerd dat bij de aanvraag voor het gewijzigde gebruik van de loods er ook gevraagd is om het bestemmingsplan te wijzigen.

We herkennen ons dan ook niet in het geschetste beeld dat er onjuiste informatie verstrekt zou zijn tijdens de zitting.

- b. Op 17 maart 2016 heeft de Rechtbank Rotterdam uitspraak gedaan over de op 26 maart 2015 verleende omgevingsvergunning voor het oprichten van een loods. De Stichting stelde in het beroep dat het gebruik van de loods strijdig is met het ten tijde van de aanvraag nog geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1972 en het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied dat reeds ter inzage had gelegen.

Het gebruik van de loods zou volgens de Stichting niet passen binnen de definities in de bestemmingsplannen voor glastuinbouw. Dit komt met name doordat de loods niet enkel wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten ten behoeve van ter plaatse geteelde gewassen, maar ook voor het aanvoeren, opslaan, verwerken, verpakken en vervolgens verhandelen van producten die afkomstig zijn van andere telers.

De rechtbank heeft in haar uitspraak overwogen dat, gelet op de omschrijvingen van agrarisch bedrijf in zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan, het de vraag is of en in welke mate de bedrijfsactiviteiten betrokken mogen worden bij de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf. Er is niet onderzocht wat de schaal is van de activiteiten van de vergunninghoudster en of een dergelijk gebruik nog passend is binnen de bestemmingen.

De rechtbank stelt als conclusie dat er een nieuw besluit genomen moet worden. Er moet onderzoek gedaan worden naar het beoogde gebruik van de loods en gemotiveerd worden of dat gebruik in overeenstemming is met het oude (Landelijk Gebied 1972) en het nieuwe (Buitengebied Ridderkerk) bestemmingsplan. De uitkomst moet blijken uit een nieuwe beslissing op bezwaar.

Na de uitspraak van de rechtbank is onderzocht hoe de vestiging van Van Vugt Kruiden gefaciliteerd kan worden, met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank. Om de vestiging van Van Vugt Kruiden mogelijk te maken is ervoor gekozen om een nieuw besluit te nemen met gebruikmaking van de coördinatieregeling. Dit besluit is gecoördineerd. Dit betekent dat zowel de omgevingsvergunning voor de loods als het bestemmingsplan dat het gebruik mogelijk maakt tegelijk in procedure gaan. In het bestemmingsplan wordt ook het beoogde gebruik beschreven, en is onderzoek gedaan naar de herkomst van de teelt van elders. Hiermee wordt voldaan aan de onderzoeksverplichting.

- c. In haar zienswijze stelt de Stichting dat het een feit is dat er producten worden aangevoerd en dat het bedrijf meer doet dan enkel de teelt en verwerking van de eigen producten. Dit is een correcte observatie. Dit is dan ook aanleiding geweest om dit bestemmingsplan op te stellen. Hiermee wordt ook het gebruik dat verband houdt met producten die niet ter plaatse geteeld zijn duidelijk geregeld.

Met Van Vugt Kruiden is overleg geweest over de bedrijfsvoering. 80% van de bedrijfsactiviteiten heeft betrekking op het opslaan, verwerken en verpakken van producten die in de eigen kwekerij worden geteeld. Circa 20% van de producten wordt van andere teeltlocaties aangevoerd. Dit is nodig om het gehele jaar in een compleet productaanbod te kunnen voorzien. De bedrijfsactiviteiten hebben dan ook voor 20% betrekking op het opslaan, verwerken en verpakken van producten die van buiten de kwekerij worden aangevoerd.

De producten die aangevoerd worden van andere teeltlocaties zijn producten die in beheer en onder de condities van Van Vugt Kruiden worden geteeld. De producten worden dus niet uit de markt gehaald, maar worden op andere locaties geteeld. Het zijn dus eigen producten van Van Vugt Kruiden.

- d. In de zienswijze wordt gesteld dat de activiteiten van het bedrijf niet passen in de provinciale "Verordening Ruimte". Met de provincie Zuid-Holland is in het vooroverleg overleg gevoerd over dit aspect. Doel van dit overleg is geweest om te onderzoeken of het bedrijf Van Vugt Kruiden past binnen de geldende verordening, en dan met name voor het gebruiken van goederen die elders zijn geteeld in de bedrijfsvoering. De provincie heeft aangegeven dat het bedrijf past binnen de geldende definitie voor glastuinbouw vanwege het daarin opgenomen begrip "in overwegende mate".

In de Verordening Ruimte is onder "Artikel 1.1 Begripsbepalingen" namelijk de volgende definitie opgenomen:

glastuinbouwbedrijf: een volwaardig en doelmatig bedrijf in overwegende mate gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, geheel of hoofdzakelijk overdekt; waarbij onder kweken wordt verstaan: veredeling, selectie, opkweek en verzorging, en waarbij onder licht wordt verstaan: licht afkomstig uit natuurlijke of kunstmatige bron;

De zinsnede "in overwegende mate" laat ruimte voor de beoogde aanvullende activiteiten. De aanvullende activiteiten hangen daarnaast nauw samen met de bedrijfsvoering. Ook zijn de aanvullende activiteiten beperkt en ondergeschikt gemaakt ten opzichte van de hoofdfunctie glastuinbouw. Dit laatste is onder andere gedaan doordat in de definitie voor glastuinbouw die is opgenomen in het bestemmingsplan staat dat ten hoogste 30% van de bedrijfsvoering van andere teeltlocaties mag worden aangevoerd.

In de zienswijze wordt ook voorgesteld om het bedrijf te vestigen op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Dit zou namelijk beter passen. Van Vugt Kruiden is een glastuinbouwbedrijf, die aanvoer

van teelt van elders nodig heeft om jaarrond een compleet assortiment te kunnen garanderen. De hoofdactiviteit ligt bij de teelt onder glas, en niet bij agro-logistieke bedrijvigheid.

Het bedrijf Van Vugt is daarnaast een innovatief bedrijf waarin continue wordt gewerkt aan nieuwe technieken. De kas zal dan ook gebruikt worden voor het beproeven van nieuwe teeltechnieken, meerlaagse teelt en intensieve teelt in gesloten cellen met behulp van groeilicht, water et cetera. Dit is een ambitie die goed aansluit bij het glasconcentratiegebied, en het bedrijf past dan ook goed binnen dit gebied.

- e. Het bestemmingsplan zou strijdig zijn met de Structuurvisie. De Stichting geeft niet aan op welk punt vestiging van het bedrijf strijdig is met de Structuurvisie. In paragraaf 3.3.1 staat uitgelegd waarom de Structuurvisie geen beletsel vormt voor dit bestemmingsplan.

Er wordt daarnaast geen beroep gedaan op de conceptomgevingsvisie. Er wordt enkel toegelicht in de toelichting dat ambtelijk is getoetst of het geen beletsel vormt.

- f. Door het plaatsen van een beweegbare afsluiting wordt de Hoogzandweg afgesloten. Het bedrijf Van Vugt krijgt maximaal 5 transponders. Dit is gerelateerd aan het adres, en niet aan het aantal BV's dat staat ingeschreven op een adres.

In aanvulling daarop heeft Van Vugt Kruiden schriftelijk verklaard geen transponders af te geven aan deze vrachtwagens. Deze vrachtwagens zullen dan ook niet via de Rijksstraatweg gaan rijden richting Van Vugt Kruiden. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk naar de afwikkeling van vrachtverkeer voor dit bedrijf via de Rijksstraatweg.

- g. In de toelichting van het bestemmingsplan staat in paragraaf 4.1.2 - verkeerstoename hoeveel verkeer de ontwikkeling genereert. Deze cijfers zijn gebaseerd op ervaringscijfers die zijn aangeleverd door Van Vugt Kruiden. Deze cijfers zijn opgesteld na de eerste aanvraag, en zijn een verfijning van de eerdere genoemde verkeersbewegingen.

De voorgenomen nieuwe bedrijfssituatie genereert 4 verkeersbewegingen per uur. Dit zijn zowel (zware) vrachtwagens als bestelbussen. In een etmaal zijn er maximaal 96 verkeersbewegingen. Het personeel genereert maximaal 150 verkeersbewegingen (hierbij is uitgegaan van een piekdag). Op een dag zijn er dus in totaal maximaal 250 verkeersbewegingen.

Het totaal aantal motorvoertuigen per dag in 2015 op de Hoogzandweg is 341 (zie ook ambtshalve wijzigingen). De Hoogzandweg biedt dan ook meer dan voldoende verkeerscapaciteit om het bedrijf Van Vugt Kruiden te kunnen vestigen.

- h. De koelruimten zijn noodzakelijk om de goederen vers te houden. Dit is een normaal onderdeel van een glastuinbouwbedrijf.
- i. Wij constateren geen strijdigheden met de Verordening Ruimte en de gemeentelijke structuurvisie.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is gelijktijdig met de ter inzage legging ook toegestuurd aan de relevante overlegpartners. Het plan is toegestuurd aan:

1. Oasen
2. DCMR

3. Veiligheidsregio Rotterdam (VRR)
4. Waterschap Hollands Delta
5. Provincie Zuid-Holland

Wij hebben van de instanties onder 2, 3 en 5 een reactie ontvangen. De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

2. DCMR

DCMR heeft op 12 april per brief laten weten dat de milieuaspecten in het bestemmingsplan in voldoende mate zijn uitgewerkt in de toelichting.

De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan.

3. Veiligheidsregio Rotterdam (VRR)

De Veiligheidsregio geeft per brief, ontvangen op 28 februari 2017, aan dat er geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. De VRR ziet dan ook af van het indienen van een zienswijze.

De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan.

5. Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft ambtelijk per e-mail laten weten geen zienswijze in te dienen. In het vooroverleg is namelijk al afstemming geweest. De provincie geeft in haar bericht aan dat het bedrijf in overwegende mate gericht is op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, geheel of hoofdzakelijk overdekt. In de regels van het plan is de teelt via andere locaties ingeperkt. De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan daarmee voldoet aan de verordening Ruimte en het indienen van een zienswijze niet nodig is.

De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan.

Ambtshalve wijzigingen

In tabel 4.1 zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet de etmaal cijfers neergezet, naar de cijfers gemeten over een hele week. Dit betekent dat de genoemde intensiteiten in 2015 door 7 gedeeld moeten worden. De rest van de tabel is hierop ook aangepast in de toelichting.

In de regels wordt bij artikel 3.1 lid a en artikel 3.1 lid c enkel verwezen naar lid 1.8. Dit is een verwijzing naar een definitie. Het betreffende artikel ontbrak. Dit is gerepareerd. Er wordt nu verwezen naar artikel 1 lid 1.8.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hoogzandweg 12-16, Ridderkerk als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0597.BP2016Hoogzandwg16-VG01 van de gemeente Ridderkerk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

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

1.6 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 afhankelijke woonruimte

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

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen en al dan niet met gebruikmaking van kunstlicht, waarbij tevens ter ondersteuning van de eigen bedrijfsvoering een ondergeschikt gedeelte van de geteelde producten - ten hoogste 30% van de bedrijfsvoering - van andere teeltlocaties mag worden aangevoerd, opgeslagen, verwerkt, verpakt en verhandeld;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. een paardenfokkerij: gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 archeologische deskundige

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

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.14 bebouwing

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

1.15 bedrijf

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

1.16 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.22 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.30 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.31 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.32 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landbouw, natuur, landschap en/of cultuurhistorie.

1.33 detailhandel

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

1.34 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens en badkamers; bouwmarkten, tuincentra en meubelcentra worden hiertoe eveneens gerekend.

1.35 dienstverlening

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

1.36 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.

1.37 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.38 gebouw

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

1.39 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.40 hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.41 hobbymatig houden van dieren

het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee.

1.42 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.43 horecabedrijf

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

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

1.44 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.45 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.

1.46 kas

een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.47 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.48 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.49 maatschappelijke voorzieningen

sociale, culturele, medische, educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen.

1.50 manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.51 mantelzorg

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

1.52 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.53 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.54 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.

1.55 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.56 overkapping

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

1.57 paardenbak

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.58 paardenhouderij

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.59 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.

1.60 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, welke niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.61 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.

1.62 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.63 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.64 tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

1.65 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.66 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste een volledige arbeidskracht.

1.67 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.68 Wgh-inrichting

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

1.69 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.70 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling 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 bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte van en dakkapel

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

2.4 breedte, lengte en diepte 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.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 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.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in Artikel 1 lid 1.8 onder a en b; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – glastuinbouwconcentratiegebied': het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in Artikel 1 lid 1.8 onder d; met daaraan ondergeschikt:
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen, waaronder kassen, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van één reëel agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – glastuinbouwconcentratiegebied' mogen kassen gebouwd worden;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de goothoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de goothoogte van kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwconcentratiegebied' niet meer mag bedragen dan 8 m;
- f. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 1,5 m; indien de perceelsgrens wordt bepaald door een waterloop dan dient de afstand tenminste 1,5 m uit de boveninsteek van die waterloop te bedragen;
- g. bij nieuwbouw van kassen of uitbreiding van bestaande kassen dient een afstand van 30 m te worden aangehouden ten opzichte van de bestemming Wonen;
- h. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 650 m³ (exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, met uitzondering van erkers;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de oorspronkelijke 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 zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt;
 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt;
 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 4 m;
- 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.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van waterbassins en erf- en terreinafscheiding worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder a ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;

- b. het bouwvlak mag eenmalig en aan een zijde worden overschreden met niet meer dan 25 m;
- c. ter plaatse van milieugevoelige functies dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- d. omliggende bedrijven mogen door de overschrijding niet onevenredig in hun activiteiten worden aangetast;
- e. door de overschrijding mag geen sprake zijn van significant negatief effecten op Natura 2000-gebied(en);
- f. er dient voldaan te worden aan de wettelijke geurnormen of vastgestelde hogere geurnorm;
- g. de toename van verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden ter plaatse van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen 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 dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, 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 of 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.

4.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 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.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding goothoogte

De goothoogte mag worden overschreden door:

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

6.2 Overschrijding bouwhoogte

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

6.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

6.4 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

- 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. in geval 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.

6.5 Herbouw (bedrijfs)woning

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteen, mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden geldt het volgende:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. het gebruik van bed & breakfast-kamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Nieuw Reijerwaard

8.1.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming 'Agrarisch' zijn in aanvulling op het gestelde in lid 3.1 ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'nieuw reijerwaard' de in de onderstaande tabel genoemde nevenfuncties rechtstreeks toegestaan. In de tabel is aangegeven welk oppervlak aan bebouwing en gronden in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Rechtstreeks toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. aantal m ² bebouwing, niet zijnde kassen, in gebruik	max. aantal m ² gronden in gebruik
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	200	-
verkoop streekeigen producten	100	-

8.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 ten behoeve van het toestaan van de in de onderstaande tabel genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch', met inachtneming van de tabel en het volgende:

- a. de ruimtelijke kwaliteit mag door de nevenfunctie niet nadelig worden beïnvloed; indien hier toch sprake van is, wordt landschappelijke inpassing van het bouwvlak, dan wel een deel ervan, vereist;
- b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- c. de nevenactiviteit dient te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- d. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- e. eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden;
- f. uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;
- g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- h. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m² en mag er niet meer dan 1.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- i. ter plaatse van milieugevoelige functies dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- j. omliggende bedrijven mogen door de nevenfunctie niet onevenredig in hun activiteiten worden aangetast;
- k. de nevenfunctie mag niet leiden tot significant negatief effecten op Natura 2000-gebied(en);
- l. de luchtkwaliteit ter plaatse dient geschikt te zijn voor de nevenfunctie;
- m. de toename van verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd;
- n. de capaciteit van de omliggende wegen dient voldoende te zijn voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- o. de bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Toegestane nevenfuncties na afwijking

nevenfunctie	max. aantal m ² bebouwing, niet zijnde kassen, in gebruik	max. aantal m ² gronden in gebruik
verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers	200	alle gronden behorende bij het bedrijf

8.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de bestemming 'Agrarisch' zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in de onderstaande tabel genoemde vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is, hetgeen met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond dient te worden;
- b. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² teruggebouwd mag worden;
- d. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming en aangemerkt als voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing;
- e. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;
- f. er dient voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing, hetgeen met een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap aangetoond dient te worden;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- h. eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de nieuwe hoofdactiviteit;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie en ten dienste van de nieuwe hoofdbestemming;
- k. het aantal woningen mag niet toenemen;
- l. ter plaatse van milieugevoelige functies dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- m. omliggende bedrijven mogen door de vervolgfunctie niet onevenredig in hun activiteiten worden aangetast;
- n. de vervolgfunctie mag niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied(en);
- o. de luchtkwaliteit ter plaatse dient geschikt te zijn voor de vervolgfunctie;
- p. de capaciteit van de omliggende wegen dient voldoende te zijn voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- q. de bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de vervolgfunctie;
- r. het gebruik van kassen voor de vervolgfunctie is niet toegestaan.

Toegestane vervolgfuncties

Vervolgfuncties
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten
verkoop streekeigen producten
verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

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

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

9.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan –tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is– bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.5 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn, waarbij ook rekening gehouden dient te worden met de afstanden die vanwege externe veiligheid moeten worden aangehouden;
- c. er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

10.2 Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

10.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn, waarbij ook rekening gehouden dient te worden met de afstanden die vanwege externe veiligheid moeten worden aangehouden;
- c. er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

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

11.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden – al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de uitoefening van de bestuursrechtelijke handhavingstaken wordt aan de hand van door het CROW uitgegeven publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' of de opvolger van deze publicatie uitgegeven door het CROW 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, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Hoogzandweg 12-16, Ridderkerk'.



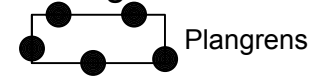
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



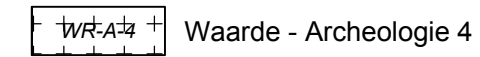
Plangebied



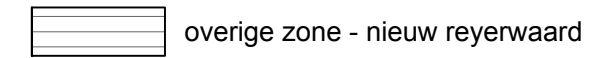
Enkelbestemmingen



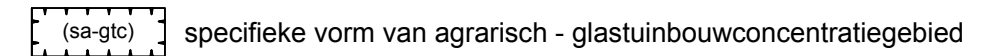
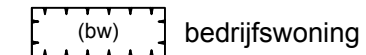
Dubbelbestemmingen



Gebiedsaanduidingen



Funcieaanduidingen



Bouwvlakken



Ridderkerk

Hoogzandweg 12-16, Ridderkerk

BESTEMMINGSPLAN



project	059700.20160418		
formaat	A3	vastgesteld	04-07-2017
schaal	1:2.000	ontwerp	14-02-2017
kaart	1/1	voorontwerp	02-02-2017
getekend	R. van der Nat	concept	15-09-2016
idn	NL.IMRO.0597.BP2016Hoogzandwg16-VG01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**