

Bestemmingsplan

**RIJKSSTRAATWEG 169-175,
RIJSOORD**

Gemeente Ridderkerk



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

PM

IMRO IDN:

NL.IMRO.0597.Rijksstraatweg169-VG01

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

Adviesburo Docter
Hooftlaantje 34
3344 EK Hendrik Ido Ambacht

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

3 januari 2022
10 maart 2022
28 mei 2022
PM

VERSIE

2e versie
1e versie
1e versie
1e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende beheersverordening	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Bestaande situatie	9
2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	9
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	11
3.1 Nieuwe situatie	11
3.2 Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	17
4.3 Regionaal beleid	23
4.4 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk5 Water	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Beleidskader rijk en provincie	29
5.3 Beleid waterschap Hollandse Delta	30
5.4 Waterhuishouding	30
Hoofdstuk6 Milieu en omgevingsaspecten	35
6.1 Milieu	35
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	45
6.3 Flora en fauna	49
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	51
Hoofdstuk7 Juridische planbeschrijving	53
7.1 Algemeen	53
7.2 Verbeelding	53
7.3 Regels	53
Hoofdstuk8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.1 Economische uitvoerbaarheid	57
8.2 Communicatie	57
8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
Regels	59
Hoofdstuk1 Inleidende regels	60
Artikel 1 Begrippen	60
Artikel 2 Wijze van meten	65
Toelichting	5

Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	66
Artikel 3	Groen	66
Artikel 4	Tuin	67
Artikel 5	Water	68
Artikel 6	Wonen	69
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	72
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	74
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	76
Hoofdstuk3	Algemene regels	77
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 11	Algemene bouwregels	78
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	80
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	81
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	82
Artikel 15	Overige regels	83
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	84
Artikel 16	Overgangsrecht	84
Artikel 17	Slotregel	85

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Kavelpaspoorten Rijksstraatweg 169-175, kavel 1 en 2
Bijlage 2	KRW-toetsplanontwikkeling
Bijlage 3	Akoestischonderzoek
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Onderzoek archeologie
Bijlage 6	Notitie stikstofdepositie
Bijlage 7	Ecologisch onderzoek
Bijlage 8	Omgevingsdialog

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de percelen Rijksweg 169 – 175 in Rijsord staat bedrijfsbebouwing en de woonboerderij Landzigt. Het voortzetten van bedrijfsmatige activiteiten in een bebouwingslint past niet bij het streven van de gemeente om niet-agrarische bedrijven te stimuleren om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of te verplaatsen naar een bedrijventerrein. In verband hiermede is gezocht naar een passende vervolgfunctie.

Een woonfunctie op deze locatie wordt aanvaardbaar geacht, zodat het bebouwingslint kan worden opgewaarderd. De verouderde bedrijfsbebouwing op nummers 173 en 175 wordt gesloopt om plaats te maken voor twee vrijstaande woningen. Het cultuurhistorisch waardevolle voorhuis van de boerderij (gemeentelijk monument) op nummer 169 blijft behouden. De schuur achter het voorhuis wordt opgeknapt en deels vervangen. Naast deze woning komt een schuur, passend bij de karakteristieke eigenschappen van de boerderij.

Om de beleefbaarheid met de Waal te vergroten zal een gedeelte van het plangebied openbaar toegankelijk worden gemaakt. Hiervoor wordt een pad aangelegd vanaf de Rijksweg naar de Waal met aan weerszijde hiervan water. Bij de Waal wordt een zitbank geplaatst om van het uitzicht te kunnen genieten.

De twee woningen leveren een bijdrage aan de behoefte naar dure koopwoningen voor de doelgroep doorstromers. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het nieuw te ontwikkelen gebied ligt tussen de woningen Rijksweg 167 en 177. Aan de overzijde van de weg staat op nummer 144 een woning. De gronden ten westen hiervan zijn als grasland in gebruik. In zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Waal. Een situatietekening van het plangebied en omgeving is opgenomen in figuur 1.



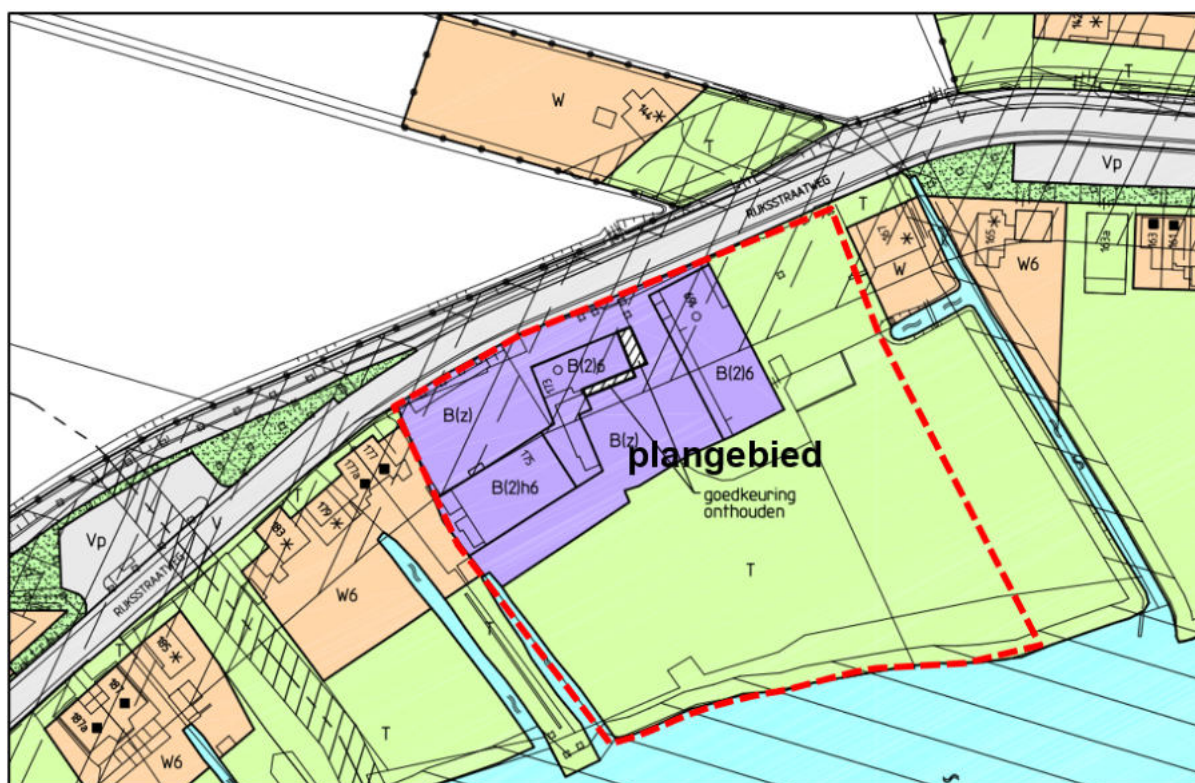
Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

1.3 Vigerende beheersverordening

Voor onderhavig plangebied geldt de volgende beheersverordening:

Beheersverordening	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
"Rijsoord"	12 september 2013	n.v.t.

De percelen Rijksstraatweg 169, 171, 173 en 175 zijn bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden' in milieucategorie 2 met de dubbelbestemming 'Waterkering' (figuur 2). Op nummer 175 is een hout verwerkend bedrijf toegestaan (B(2)h). De gronden ten oosten van nummer 169 en ten zuiden van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' tot de Waal zijn bestemd voor 'Tuinen'. De gevraagde herontwikkeling naar wonen is hiermee in strijd.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding beheersverordening 'Rijsoord'. (Plangebied rood gestippeld omlijnd).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie. De planbeschrijving van de nieuwe toestand is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de realisatie van het bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. De Waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie en natuur. Hierin worden ook uitvoeringsaspecten beschreven. In Hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de uitkomsten van de inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Het lint van de Rijksstraatweg/Waaldijk is een zeer divers lint. Aan het lint staan vooral woningen. Daartussen staan her en der andere functies zoals horeca, maatschappelijke functies of bedrijven. De bebouwing langs dit lint is zeer divers. De woningen verschillen erg van maat en schaal, architectuur, bouwjaar en kaveloppervlak. Op enkele plekken staan nog oude bouwsteden met ensembles van (voormalige) agrarische bedrijven.

Naastgelegen woningen Rijksstraatweg 177/177a.



Tegenover gelegen woning op nr. 144.



Grasland tegenover plangebied.



Oostelijk gelegen lintbebouwing.

Specifiek

In het plangebied staan op de percelen Rijksstraatweg 169, 171, 173 en 175 meerdere bedrijfsgebouwen en een boerderijwoning. Het voorhuis van de boerderij is aangewezen als een gemeentelijk monument. De gronden achter het bebouwingslint tot de Waal zijn ingericht als tuin. De bestaande bebouwing (uitgezonderd de boerderij) wordt gesloopt. Een luchtfoto van het plangebied is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

De te behouden woonboerderij Landzicht.



Tuin achter de percelen met de Waal hierachter.



Te slopen bebouwing op nrs. 171 en 173.



Te slopen bedrijfsbebouwing op nr. 175.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1,2 ha. De hoofdopzet van het inrichtingsplan aan de Rijksstraatweg 169-175 sluit goed aan op de visie van het desbetreffende landschap. Als leidraad voor de herontwikkeling met twee nieuwe woningen is het door de gemeente opgestelde kavelpaspoort van februari 2022 aangehouden, zoals opgenomen in Bijlage 1.

De bestaande woonboerderij Landzigt wordt behouden. Naast deze woning wordt een nieuwe schuur opgericht, passend binnen het ensemble van een boerenerf. De begane grond dient voor stalling van auto's en fietsen met en bergingsruimte op de verdieping. De architectuur wordt hierop afgestemd.

Na sloop van de overige bedrijfsbebouwing kunnen twee nieuwe woningen worden opgericht die samen een ensemble moeten vormen. Er ontstaat hierdoor een dijkerf met een gemeenschappelijk erf. Er wordt één inrit gecreëerd om deze twee woningen te kunnen ontsluiten. Er ontstaat dus een erf, waaraan deze twee woningen toegankelijk zijn, maar er kan wel een duidelijke scheiding gecreëerd worden door middel van een groene inpassing.

Dijkwoning

Het hoofdgebouw is georiënteerd op de dijk. Bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Kleinschalige individuele bebouwing, boven of onderaan de dijk, afgewisseld met doorzichten naar het achtergelegen open landschap. Gebouwen zijn vormgegeven als eenvoudige en heldere volumes. De nokrichting staat evenwijdig aan de Rijksstraatweg.

Schuurwoning

De oeverschuur staat in het landschap, op afstand van de dijk. Een schuurwoning bestaat uit één laag met kap. Dakkapellen zijn bij dit type niet toegestaan. Schuurwoningen zijn vaak onderdeel van een erf. De nokrichting van de woning staat haaks op de Rijksstraatweg.

Beide woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4 en 9 meter met een inhoud van maximaal 1.000 m³ per woning. Langs de Waal kan per woonperceel een botenhuis worden opgericht van 20 m² met een bouwhoogte van maximaal 1,2 m.

De gronden tussen en achter de woonpercelen krijgen de bestemming 'Tuin', zodat doorzichten naar de Waal en het Waalbos behouden blijven. Tussen de twee nieuwe woningen en het woonperceel van de boerderijwoning wordt een semi openbaar pad van circa 4 m breed aangelegd naar de Waal met aan beide kanten een hoge groene haag. Aan de voorzijde wordt ruimte vrijgehouden voor het stallen van fietsen voor passanten. Aan weerszijden van het pad zullen achter de woonpercelen twee sloten van 5 meter breed worden gegraven die uitmonden op de Waal. Hierdoor ontstaat er een natuurlijke barrière tussen privé- en openbaar terrein. Ter hoogte van de Waal worden enkele zitbanken geplaatst, zodat bezoekers kunnen uitrusten en genieten van het zicht op de Waal. Het verkavelingsplan is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4: Verkavelingsplan (indicatief).

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten (tweerichtingsverkeer) vanaf de Rijksweg met aan weerszijde vrijliggende fietspaden. De maximum snelheid is 50 km/uur. In westelijke richting is Barendrecht bereikbaar. Het centrum van Ridderkerk is in oostelijke richting via de Geerlaan aan te rijden.

De kavels en het voetpad naar de Waal grenzen direct aan de Rijksweg en het naastliggende fietspad. Het fietspad maakt onderdeel uit van de regionale fietsroute F15. Om het voor fietsers ook aantrekkelijk te maken om even bij de Waal de kijken worden ter hoogte van het voetpad fietsrekken geplaatst voor het stallen van enkele fietsen te maken op eigen terrein, zodat deze niet op het fietspad worden neergezet. Bezoekers van het voetpad per auto kunnen parkeren op het parkeerterreintje tegenover nummer 185.



Rijksweg.



Ruime parkeergelegenheid naast 'Landzicht'.

3.2.2 Parkeren

Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijke 'Verkeersplan Ridderkerk 2011-2015, Module Parkeren'. Nieuwbouwplannen worden hieraan getoetst. De parkeerplaatsen dienen in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd. Uitgegaan dient te worden van de maximum parkeernorm in rest bebouwde kom/ weinig stedelijk. De gemeentelijke parkeerkcijfers zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1: Parkeercijfers woningen.

Categorie	rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers
koop, vrijstaand	2,7	waarvan 0,3 per woning

Op basis van deze normering zijn afgerond 3 parkeerplaatsen per woning nodig. Per woning is hiervoor op eigen terrein voldoende ruimte, zodat het plan in de parkeerbehoefte kan voorzien. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen wordt geborgd in Artikel 15 Overige regels. Verder worden fietsrekken bij het voetpad geplaatst voor bezoekers die van het uitzicht op de Waal willen genieten.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot het bestemmingsplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken.

Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel naar woondoeleinden met drie woningen in een bestaand bebouwingslint.

4.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze (14) belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Bij het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Ad behoefte

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.4. De invulling van het plangebied met drie woningen, waarvan twee nieuwbouw, voor de doelgroep doorstromers sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in een bebouwingslint. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in een bebouwingslint van Rijsord. De invulling van het plangebied met twee nieuwe woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen tegen deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 15 maart 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Programma ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de Ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Omgevingskwaliteit

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

De *ondergrond* (eerste laag) van het plangebied wordt gevormd door rivierklei en veen in een rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het rivierengebied het verschil herkenbaar houden tussen komgronden en oeverwallen.

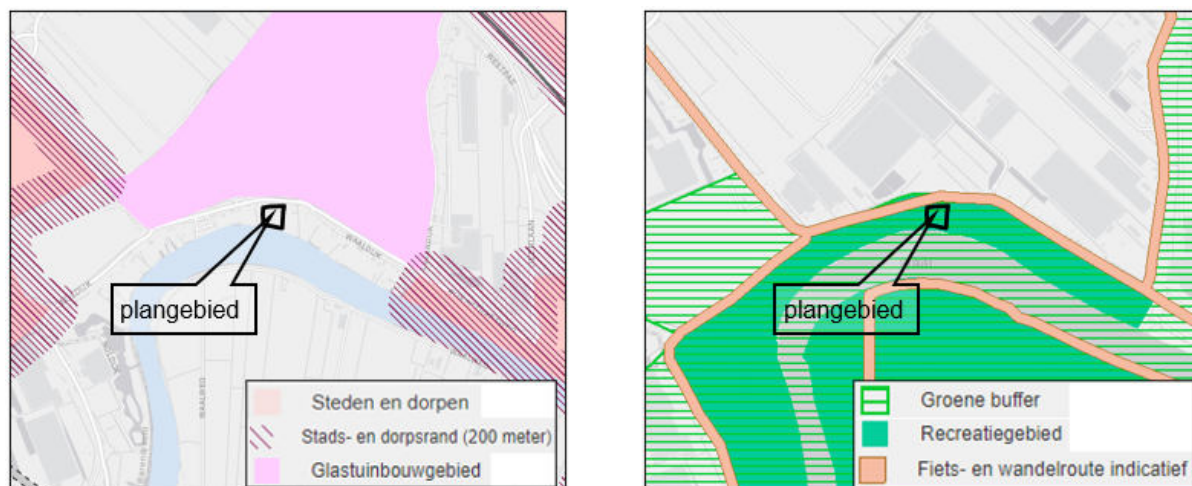
In de *laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van zeekleipolders aan een dijklint. Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders. De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing. Als richtpunten worden onder andere aangehouden:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Op de *laag van de stedelijke occupatie* is het plangebied niet specifiek aangeduid. De gronden aan de overzijde van de weg zijn aangeduid als glastuinbouwgebied (figuur 6). In de *laag van de beleving* is het plangebied aangeduid als recreatiegebied in een groene buffer aan een fiets- en wandelroute (figuur 6). Recreatieterreinen liggen veelal op de overgang van de stedelijke dynamiek naar het luwe buiten. Een wezenlijk kenmerk van de recreatiegebieden is het openbaar parkkarakter. In groene bufferzone vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Toetsing aan kwaliteitskaarten

Het plangebied ligt aan een bebouwingslint. Verrommeling wordt tegengegaan, omdat bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In de plaats hiervan komen alleen twee nieuwe woningen. Doorzichten worden verbeterd vanaf de Rijksweg, terwijl het gebied achter de nieuwe woonbestemming groen wordt ingericht met een openbaar pad naar de Waal waar zitbanken worden geplaatst. Deze kleinschalige ontwikkeling is inpasbaar, waarbij de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde met een pad naar de Waal wordt opgehoogd. Het voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.



Figuur 5: Links: Kwaliteitskaart; Laag van de stedelijke occupatie en rechts Laag van de Beleving. Het plangebied is met zwarte omlijning aangeduid.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De herontwikkeling met twee nieuwe woningen is in overeenstemming met de opgaven recreatie en ruimte, omdat het plangebied binnen een bestaand bebouwingslint ligt, waarbij gelijktijdig extensieve recreatie mogelijk wordt gemaakt. De richtpunten zijn niet in het geding. Het voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 15 maart 2022 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee nieuwe woningen in een bestaand bebouwingslint en de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het oprichten van zes woningen in een dorp, dat voornamelijk uit lintbebouwing bestaat (waarvan drie woningen rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid), wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient

te zijn onderbouwd. De behoefte naar deze woningtypologie is volop aanwezig, zoals beschreven in paragraaf 4.3.4 terwijl deze herontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is, omdat bedrijfsactiviteiten plaatsmaken voor woningen in een bebouwingslint. Een toetsing aan de Ladder is niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

In artikel 6.9, lid 9 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, ontwikkelingen mogelijk kan maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

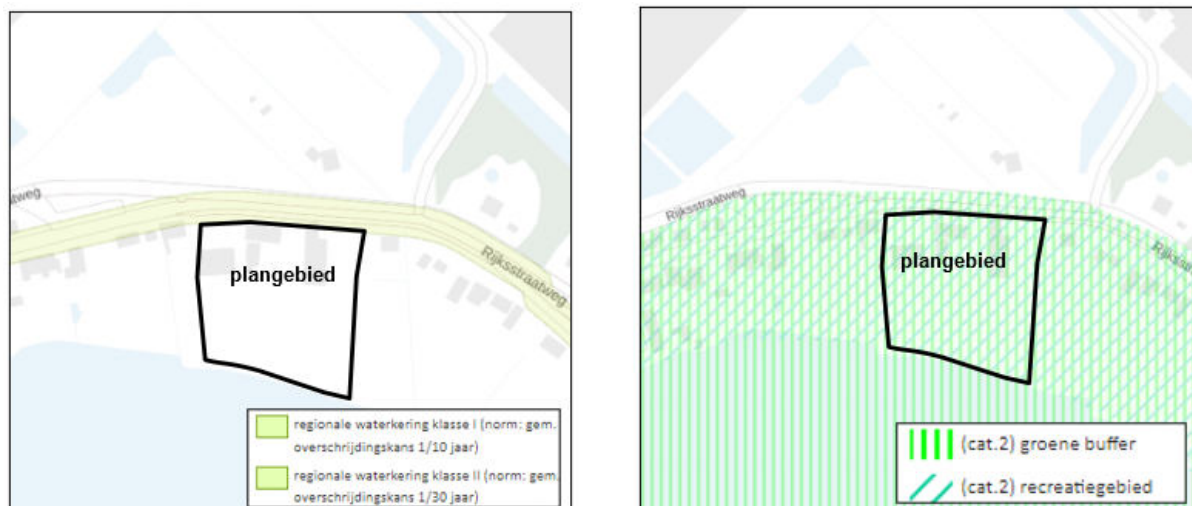
Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Dit bestemmingsplan maakt een vervolgfunctie mogelijk van een bedrijf naar woondoeleinden. Verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor twee vrijstaande woningen. De belevingswaarde wordt vergroot, omdat er meer doorzichten ontstaan richting de Waal en een openbaar pad wordt aangelegd met extensieve recreatiemogelijkheden langs de Waal.

Op kaart 14 van de Omgevingsverordening maakt het plangebied onderdeel uit van een 'groene buffer' met de aanduiding 'recreatiegebied'. Op grond van artikel 6.9b van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voor een gebied in beschermingscategorie 2, zoals opgenomen in kaart 14 in bijlage II (figuur 6) voorzien alleen in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder a (inpassen) en b (aanpassen).

Deze planontwikkeling op perceelsniveau past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al staat in de directe omgeving. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.



Figuur 6: Links Kaart 3 van de Omgevingsverordening 'Regionale Waterkeringen' en rechts Kaart 14 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën'. Het plangebied is met zwarte omlijning aangeduid.

Regionale waterkeringen

Op grond van artikel 2.2 zijn regionale waterkeringen gebieden waarvan de plaats indicatief is verbeeld op kaart 3 in bijlage II en die nader zijn bepaald in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet. De Rijksweg is als zodanig aangeduid (figuur 6). Daarnaast is in artikel 6.22 lid 2 opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, deze bestemt als waterkering. In verband hiermee wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen, zodat de belangen van de waterkering voldoende worden geborgd.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 6.2.11 van de herziening van het Provinciaal omgevingsbeleid 2020 (zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 16 juni 2021) is (thans) artikel 6.35a toegevoegd over de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de deze risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.4.4 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

De vervolgfunctie naar Wonen is passend in het bebouwingslint. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Verder worden extensieve recreatiemogelijkheden mogelijk gemaakt naar de Waal wat in lijn is met de provinciale richtpunten. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 lid 5 sub a (inpassen) van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit).
- het plan houdt rekening met de regionale waterkering als genoemd in artikel 6.2.2 door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

4.2.3 Gebiedsprofiel IJsselmonde

De provincie Zuid-Holland heeft voor IJsselmonde een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen. Dit gebiedsprofiel is op 16 juli 2013 vastgesteld.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Het plangebied is in het gebiedsprofiel aangeduid als polderdijk. Deze dijken vormden ten tijde van de aanleg de bescherming tegen de rivier. Een deel van de polderdijken heeft tevens een functie als vestigings- en ontginningsbasis en als infrastructuur. Ook functioneren ze als lijnen waarlangs men zich in het landschap kan oriënteren. Op enkele plaatsen zijn de polderdijken verwijderd. Langs de zuidzijde van De Waal en langs de Devel hebben nooit polderdijken gelegen. Deze rivierarmen zijn bij (her)inpoldering in 1331 afgedamd en onderdeel geworden van de aangrenzende polders. Ambities zijn onder andere:

- behoud en versterking van de dijken als structuurdrager van het polderlandschap.
- De dijkstructuur gebruiken als basis voor recreatieve routes. Het recreatieve gebruik wordt versterkt door een verbeterde verkeersveiligheid.
- Dijken in stedelijk gebied zichtbaar en herkenbaar maken, verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- Dijken in stedelijk gebied ontwikkelen als verbinding tussen stad en land.

Rijsoord

Rijsoord is een langgerekt dijkdorp op de oeverwal van De Waal. Evenals Heerjansdam en Oostendam ontleent Rijsoord zijn oorsprong aan dit riviertje. Het dorp ligt van oudsher op beide oevers van de afgedamde rivier. In eerste instantie werd de toen veel bredere Waal overgestoken met een veerschuit. Halverwege de 16e eeuw was het water zodanig smal geworden dat een brug aangelegd kon worden. De aanwezigheid van en het zicht op het water is nog steeds bepalend voor het karakter van Rijsoord. De Waaldijk en de Pruiemdijk vormen de ruggengraat van het noordelijk deel van het dorp. Deze historische structuur wordt nu echter ruw doorsneden door de belangrijkste route door het dorp, de Rijksweg. Het gebied ten noorden wordt gekenmerkt door planmatige woningbouw en glastuinbouw. De nabijheid van de A15 is door zijn schaal en maat goed zichtbaar en hoorbaar. De fijnmazige en langgerekte verkaveling is echter nog steeds waarneembaar. Ook op de zuidoever van De Waal ligt een kleine uitbreiding van het dorp. Ambities zijn o.a.:

- Er wordt ingezet op het behoud en de versterking van de historische structuur van het dorp. De barrierewerking van de Rijksweg wordt zoveel mogelijk opgeheven. Met name de routes evenwijdig aan De Waal worden gecontinueerd. Bij de inpassing van (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met de huidige korrel, de nokrichting, het profiel en variatie in bebouwing.
- Daar waar dorpsgebied grenst aan De Waal wordt ingezet op openbaar toegankelijke oevers.
- De dijklinten worden opgenomen in het recreatieve netwerk, waarbij het centrum fungeert als concentratiepunt voor routes en attracties.

Conclusie

Deze planontwikkeling maakt een vervolgfunctie mogelijk van bedrijfsdoeleinden naar twee vrijstaande woningen. Zichtlijnen naar de Waal worden verbeterd. Er worden extensieve recreatiemogelijkheden toegevoegd door een openbaar pad met zitbankjes aan te leggen. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De richtpunten zijn niet in het geding. Deze herontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten en het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel IJsselmonde.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Waalvisie

De gemeenten Barendrecht, Ridderkerk, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht hebben samen met de provincie Zuid-Holland en het waterschap Hollandse Delta de Waalvisie gepubliceerd. Het hoofddoel van deze visie is het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de Waal voor de recreant en voorbijganger. Kenmerkend voor de Waal is de kleinschalige, landelijke en rustieke sfeer met typische doorzichten vanaf de dijken naar het water. Om de Waal beter zichtbaar en beleefbaar te maken worden in deze visie een aantal opgaven benoemd:

1. *Vertier en waterplezier*: de opgave is om het gebruik en de beleving van de Waal te bevorderen. Er is behoefte aan steigers en ligplaatsen voor booteigenaren. Om te voorkomen dat dit ten koste gaat van de huidige kwaliteiten en het woongenot is ook het herinvoeren van de registratie voor boten en verbetering van de handhaving een aandachtspunt.
2. *Onbezorgd wandelen en fietsen*: de dijken en wegen langs de Waal moeten veiliger worden. Op een aantal wegen, waaronder de Pruimendijk, moet de snelheid worden teruggebracht naar 30 km/u waarbij autoverkeer zoveel mogelijk te gast is en zich beperkt tot bestemmingsverkeer. Voetgangers en fietsers krijgen prioriteit.
3. *Gastvrije Waaloevers*: de Waal moet vanaf de oevers op nog meer plaatsen beleefbaar worden gemaakt en bestaande doorzichten moeten behouden blijven. De opgave is om een aantrekkelijk netwerk van routes, knooppunten en bestemmingen te ontwikkelen.
4. *Het verhaal van de Waal*: er liggen kansen in het zichtbaar en herkenbaar maken van de geschiedenis van het gebied.
5. *Natuurparel de Waal*: de Waal als geheel is een waardevolle natuurparel, waar rust en stilte belangrijke waarden zijn. De kwetsbare natuur in het gebied verdient bescherming.
6. *De natuur als leermeester*: er is een wens voor nieuwe (robuuste) voorzieningen voor natuureducatie.

Dit plan maakt vanaf de Rijksweg een openbaar pad mogelijk naar de Waal met zitgelegenheid. Doordat er een gedeelte van het gebied een openbare inrichting krijgt sluit het plan goed aan bij de ambities uit de Waalvisie.

Conclusie

De toegankelijk van de Waaloever wordt verbeterd door een openbaar voetpad aan te leggen vanaf de Rijksweg. Hierdoor wordt de Waal vanaf de noordzijde ter plaatse beter beleefbaar. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Waalvisie.

4.3.2 Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (2012)

De Gebiedsvisie Deltapoort 2025 is in februari 2012 vastgesteld onder de verantwoordelijkheid van de stuurgroep Deltapoort. Deze Gebiedsvisie is het ruimtelijk kader (op hoofdlijnen) waarbinnen verschillende ruimtelijke opgaven binnen Deltapoort worden uitgevoerd met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

In het Deltapoort-gebied worden vijf themagebieden met een groene hoedtint onderscheiden. Deze themagebieden vormen tezamen het landschappelijk raamwerk; door thematisering worden de landschappelijke kwaliteiten van het betreffende gebied (en dus het raamwerk) versterkt. De locatie is in de gebiedsvisie gedefinieerd als 'de Tuin van Deltapoort'.

Alle themagebieden kennen een bepaalde mate van ontwikkelingsdynamiek. De Tuin van Deltapoort 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 Tuin is geen gebied waar openheid wordt nagestreefd. In dit landschappelijk gezien vrij karige gebied wordt een vervolgfunctie voorgestaan: een verouderd bedrijf wordt gesaneerd om plaats te maken voor twee vrijstaande woningen met een openbare verbinding naar de Waal. De groene kwaliteit en betrekkelijke rust van de Rijksweg is als oud dijklint van cruciaal belang. Nieuwe woningen moeten worden ingepast in de typologie van het lint.

Conclusie

De twee woningen worden landschappelijk ingepast in het bebouwingslint. De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Deltapoort.

4.3.3 Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit

Eind mei 2014 hebben de colleges van de samenwerkende gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Op basis van de eerder vastgestelde Gebiedsvisie Deltapoort 2025 wordt hiermee aangestuurd op een ruimtelijk kwalitatiever gebied. Hoewel de handreiking met name is bedoeld om spelregels te bieden voor woningen die in het kader van de ruimte voor ruimte regeling worden gebouwd, is een deel van deze regels eveneens toepasbaar op overige ontwikkelingen in het buitengebied.

In de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit staat onder meer welk type huizen en soorten beplanting het beste bij het landschap passen. De handreiking bevat ook veel foto's en afbeeldingen van streekeigen beplanting en er staan voorbeelden in van woningen die goed in het landschap van Deltapoort passen. De gemeenten willen op deze wijze de nieuwe bewoners van het gebied inspireren om de woningen en erven mooi in het landschap van de Deltapoort in te passen.

De locatie maakt onderdeel uit van deelgebied 'dijkenlandschap (dijklinten en dubbellinten)'. Het perceel ligt tegen het dijklint van de Rijksweg aan. De positie van de bebouwing wordt zorgvuldig gekozen en afgestemd op de situatie, rekening houdende met het hoogteverschil. De richting van de hoofdgebouwen is evenwijdig aan de dijk waarbij de bebouwing uit één bouwlaag met kap bestaat. Het erf bestaat uit een ensemble van gebouwen: één hoofdgebouw en eventueel één of meerdere bijgebouwen, zoals een kap-/wagenschuur bij de bestaande boerderijwoning. De architectuur van de hoofdgebouwen en bijgebouwen is op elkaar afgestemd.

Conclusie

De woningen worden ingepast in het dijklint langs de Rijksweg. Door de positionering van de twee nieuwe woningen wordt ingespeeld op het karakteristieke bebouwingspatroon langs het lint. Ook de kap- en bouwhoogte zullen voldoen aan de spelregels uit de handreiking. De aanvullende spelregels met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik, beplanting en erfinrichting zijn uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de plannen.

4.3.4 Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam

In het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam, zoals vastgesteld tijdens de Regiotafel Wonen op 23 januari 2019 van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen, waaronder de gemeente Ridderkerk, zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio.

De regionale doelen zijn vastgesteld en de afspraken laten zien welke bijdrage iedere gemeente daaraan levert. In de periode tot 2030 worden zo voldoende woningen gerealiseerd en daarnaast wordt de sociale woningvoorraad beter verspreid. Ook ten aanzien van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de corporatiewoningen zijn aanvullende afspraken gemaakt. Zo zorgt de regio ervoor dat de corporatiewoningen daadwerkelijk terecht komen bij de doelgroep waarvoor deze bedoeld is. De regio ligt in grote lijnen op koers voor 2030.

De regionale doelstellingen, zoals die zijn vastgesteld en in het Regioakkoord zijn opgenomen, betreffen het realiseren van voldoende woningen in de totale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030. Op basis van de gemaakte afspraken is het woningbouwprogramma voor Ridderkerk vastgesteld op 830 woningen.

Conclusie

Met de voorgestane ontwikkeling worden twee woningen in het dure koopsegment toegevoegd aan de woningvoorraad waaraan veel behoefte is. Het plan is opgenomen in de Regionale Planmonitor Wonen. Deze woningbouwontwikkeling maakt onderdeel uit van de berekende groei van 830 woningen die voor Ridderkerk is opgenomen. De ontwikkeling is in overeenstemming met het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

De gemeenteraad heeft op 14 september 2017 de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 vastgesteld. In deze omgevingsvisie anticipeert de gemeente op het in werking treden van de nieuwe Omgevingswet. Daarnaast beoogt de gemeente Ridderkerk met deze nieuwe visie in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de vraag naar levensloopbestendige woningen en de druk op de detailhandelsstructuur. Verder bevat de omgevingsvisie aanpassingen in de beleidsambities ten opzichte van de Structuurvisie Ridderkerk 2020. De omgevingsvisie beoogt de ruimtelijke kwaliteit van Ridderkerk als rustige en aantrekkelijke woongemeente met een goede binnenstedelijke groenstructuur en omliggend groen te behouden en waar mogelijk te versterken.

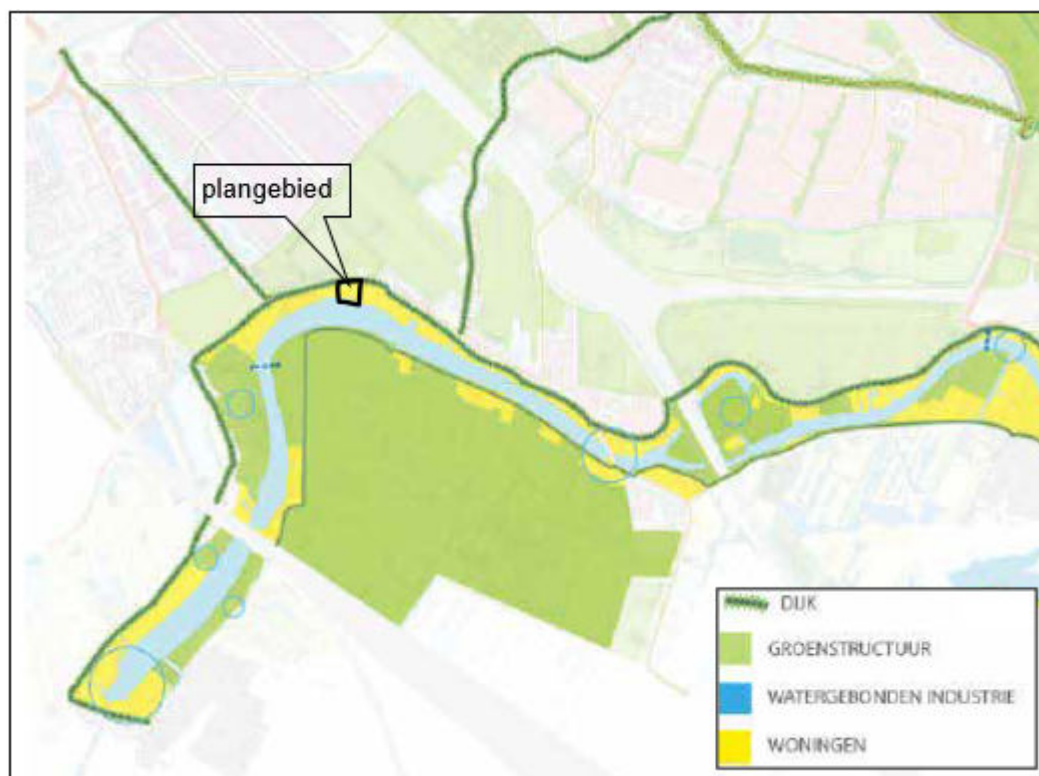
Visie parels aan de rivier

Oevers langs het water bieden kansen voor recreatieve mogelijkheden. Daar kan je immers genieten van een prachtig uitzicht en van de dynamiek op het water. Ridderkerk heeft vanaf het water gezien twee heel verschillende gezichten. Langs de oevers van de Nieuwe Maas en de Noord zie je in enkele gevallen nog de overblijfselen van de scheepsbouwindustrie. De oevers van de Waal boden van oudsher ruimte aan de landbouw (vlas) en de kleinschalige fruitteelt. Beide oevers zijn lang niet altijd toegankelijk. De oevers van de Noord en Nieuwe Maas zijn in enkele gevallen bezet door niet-watergebonden bedrijven die een recreatief gebruik verhinderen. Langs de Waal is veel bebouwing te vinden, waardoor de rivier vanaf het land verscholen ligt achter die bebouwing.

Als kansen zich voordoen om locaties langs het water te transformeren naar recreatieve gebieden, groen en/of woningbouw in een groene omgeving, benut de gemeente deze mogelijkheden. Daarbij houdt zij continu de afweging tussen de veiligheid op het water (met name het drierivierenpunt) en de ontwikkelingen langs de oever, in het oog.

Conclusie

De visie heeft een hoog abstractieniveau, waarin geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint langs de Waal. Een bedrijf maakt plaats voor woningbouw overeenkomstig het uitvoeringsprogramma van de Waalvisie (figuur 7). De Waal wordt beter zichtbaar met een openbaar pad en zitgelegenheid aan het water met zicht op het aan de overzijde van de Waal gelegen Waalbos. Gesteld kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.



Figuur 7: Uitsnede Visie parels aan de rivier.

4.4.2 Woonvisie Ridderkerk 2021-2026

De gemeenteraad van Ridderkerk heeft in zijn vergadering van 1 juli 2021 de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 vastgesteld. De nieuwe Woonvisie vormt een actueel kader voor het woonbeleid. De woonvisie wordt leidend bij de initiëring en uitvoering van nieuwe woningbouwontwikkelingen en gaat fungeren als beoordelingskader voor het college en de gemeenteraad.

In de nieuwe Woonvisie wordt voorgesteld meer woningen te bouwen tot 2030 dan het bod dat in 2018 voor het Regioakkoord is gedaan. De meest recente Trendraming van de woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland uit 2019 duidt op een grotere woningbehoefte dan in het Regioakkoord is benoemd. Dit betekent in ieder geval een opgave van afgerond 900 woningen voor de periode 2021 tot 2030. Maar de opgaven en knelpunten in de woningmarkt zijn zo groot, dat de gemeente meer ruimte wil geven voor woningbouw in Ridderkerk. Voorwaarde is wel, dat de kwaliteit van de plannen goed is en de plannen inspelen op de gemeentelijke visie en beleid. Meer realiseren dan de gemaakte regionale woningmarktafspraken (uit 2019) betekent ook dat de gemeente voor dit surplus wil openstaan voor het extra toevoegen van sociale corporatievoorraad.

Het uitvoeringsprogramma 2021-2023 geeft de concrete uitwerking van de Woonvisie aan voor de komende jaren. Hiermee wordt duidelijk met welke acties het college de komende jaren aan de slag gaat. De gemeente staat open voor nieuwe initiatieven als deze voldoen aan het afwegingskader zoals genoemd in paragraaf 9.1 van de Woonvisie. In de Woonvisie is ook opgenomen dat er nog steeds behoefte is aan woningen in het duurdere segment.

Conclusie

De vervolgfunctie naar Wonen draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave door 2 woningen in de dure koopsector toe te voegen op een herontwikkelingslocatie. Het plan voldoet aan het afwegingskader. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Woonvisie.

4.4.3 Welstandsbeleid Ridderkerk

De gemeenteraad heeft de welstandsnota in 2009 vastgesteld. De welstandsnota bestaat uit gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria. Voor de gebieden waar de objectgerichte criteria onvoldoende zijn om de ruimtelijke kwaliteit van die buurt of wijk te behouden of te versterken zijn gebiedsgerichte criteria gemaakt. Deze criteria bestaan uit het benoemen en vastleggen van enerzijds de architectonische kwaliteiten en/of de architectonische kenmerken van deze gebieden en anderzijds ter plaatse veelvoorkomende, relatief kleine, bouwplannen. Ook deze criteria zijn enerzijds bedoeld om te worden gebruikt als uitgangspunt voor een plan en anderzijds als toetsingskader.

Voor de lintbebouwing langs de Rijksweg geldt een bijzonder welstandsregime. Bij wijzigingen dient het kleinschalige karakter, het afwisselende beeld met doorzichten en de individualiteit van de bestaande bebouwing behouden te blijven.

Conclusie

Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de objectgerichte en gebiedsgerichte criteria van de Welstandsnota.

4.4.4 Duurzaamheid

In het nationale Klimaatakkoord (2019) is de doelstelling vastgesteld om de CO₂ uitstoot met de helft te verminderen in 2030 ten opzichte van 1990. In 2050 moet het hele land nagenoeg CO₂ neutraal zijn. Er moet niet alleen veel gebeuren, maar ook in samenhang. Om aan deze gezamenlijke doelstelling uitvoering te kunnen geven, heeft de raad de nieuwe Klimaatvisie Ridderkerk en de Regionale Energie Strategie 1.0 in juni 2021 vastgesteld. Een belangrijk thema hierbij is de warmtetransitie oftewel het uitfasen van aardgas als fossiele brandstof. Hiertoe is in december 2020 de Warmtevisie Ridderkerk vastgesteld, waarin staat hoe we aardgas gaan uitfasen uit de gebouwde omgeving en de overstap maken naar een aardgasvrij Ridderkerk in 2050. Fossiele brandstoffen, zoals aardgas, behoren daarmee straks tot de verleden tijd.

Landelijk is daarom de opgave geformuleerd dat 1,5 miljoen woningen (ongeveer 20%) in 2030 van het aardgas af moet zijn om tot een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving te komen in 2050. Er ligt daardoor een grote opgave voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in Ridderkerk: van het beperken van het energieverbruik, het isoleren van woningen, het plaatsen van zonnepanelen, naar aardgasvrij wonen. Door herstructurering en transformatie kan ook de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving in een aantal wijken sterk verbeteren. En het woningaanbod zal dan ook beter aansluiten bij de veranderingen in de behoefte in de komende jaren. Zoals opgenomen in de Warmtevisie start de gemeente in 2021 met het opstellen van het eerste wijkplan, namelijk het wijkplan voor Bolnes.

Woonvisie; thema 3 duurzame woningvoorraad

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp in de Woonvisie. Er is een aparte paragraaf opgenomen voor het thema 'duurzame woningvoorraad'. In deze paragraaf komt onder andere de gemeentelijke ambitie aan de orde om in 2050 een energieneutrale en klimaatadaptieve gemeente te zijn en dat zij wil bijdragen aan de ambitie van het rijk om in 2050 een circulaire economie te bereiken. Tevens komen de ambities voor het vergroten van de biodiversiteit en het verminderen van de milieubelasting aan de orde.

Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan "weten, willen en werken" om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven. De gevolgen van de risico's van klimaatverandering zijn beoordeeld voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag; b. overstrooming; c. hitte; d. droogte. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas van Zuid-Holland.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

In het plangebied is er op de Kaart Wateroverlast de draagkracht niet optimaal. De kans op

wateroverlast is beperkt. Bij de nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt. Er zijn verder geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Overstroming

In het plangebied is er op de Kaart Overstromingsbeeld geen knelpunt voor overstroming. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Hitte

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. In het plangebied is er op de Kaart Hitte geen knelpunt voor hittestress. In het bijbehorend erf wordt beplanting aangebracht voor meer schaduwwerking. Er zijn verder geen maatregelen nodig.

Droogte

In het plangebied is er geen sprake van extra bodemdaling door droogte. De woningen dalen niet, omdat de palen van beton zijn. Er zijn uit dien hoofde geen beperkingen.

Toetsing planinitiatief

Met dit plan wordt ingespeeld op onderdelen uit het afwegingskader om twee duurzame woningen te realiseren, waarbij rekening wordt gehouden met klimaatadaptatief en natuurinclusief bouwen. De woningen worden duurzaam gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Zo worden deze niet meer aangesloten op het aardgasnet en krijgen de woningen zonnepanelen. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht; warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater; opvang en recyclen van regenwater.

Conclusie

Bij uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen en klimaatadaptatie overeenkomstig de hiervoor genoemde maatregelen.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de Watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader rijk en provincie

5.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

5.2.2 Beleid provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. In de Omgevingsvisie is veel ruimtelijk waterbeleid geïntegreerd. De visie omvat onder andere het wettelijk verplichte regionale waterplan als genoemd in artikel 4.4 van de Waterwet. Voor de provincie zijn naast de Waterwet (Omgevingswet in 2021) en de Drinkwaterwet ook andere kaders en plannen bepalend en richtinggevend voor het beleid ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen

voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdoelstellingen:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

5.3 Beleid waterschap Hollandse Delta

De locatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Hollandse Delta. Het schap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk specifiek bouwproject wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bebouwing op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanaf 2022 is er een nieuw waterbeheerprogramma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

5.4 Waterhuishouding

Toetsingskader

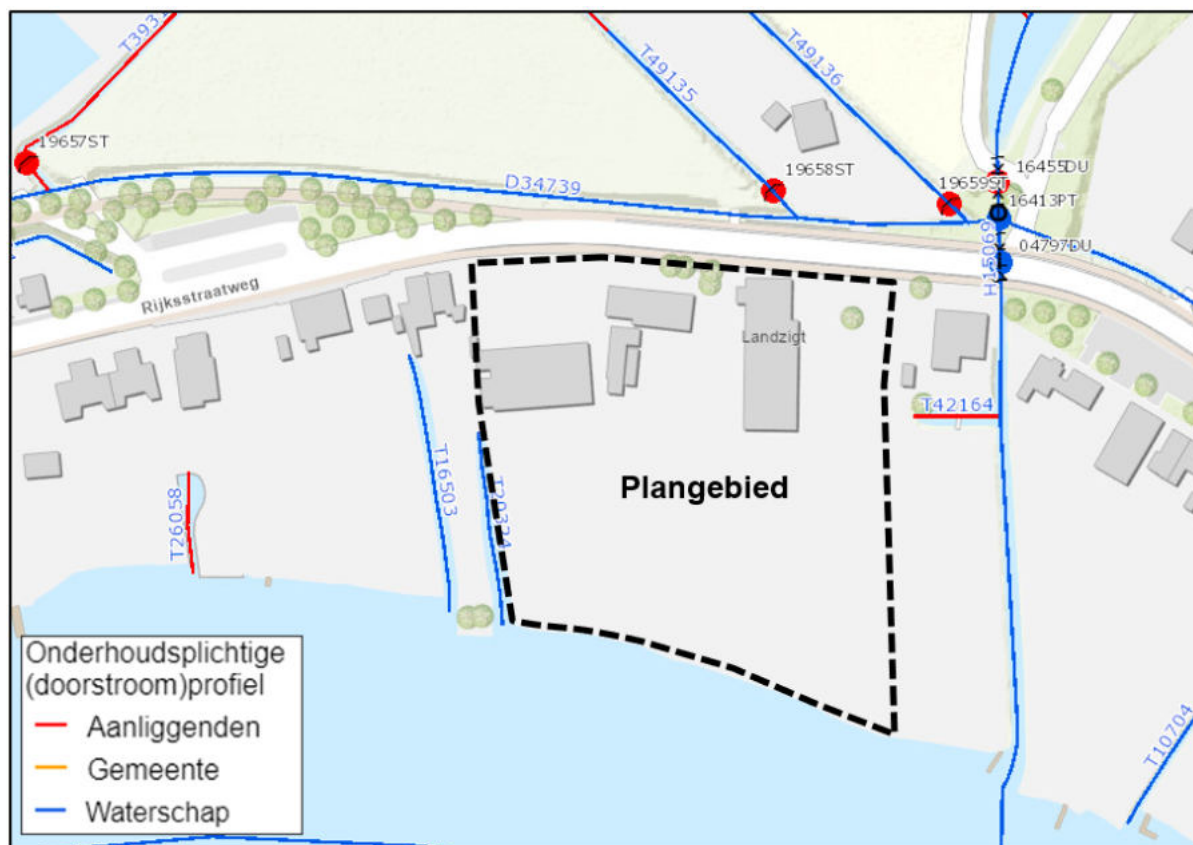
Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het binnendijkse gedeelte wordt gevoerd door Waterschap Hollandse Delta. Het Waterschap beheert de waterkeringen en in het Zuid-Hollandse deel van haar beheergebied, de wegen, niet zijnde rijks- of provinciale wegen buiten de bebouwde kom. De rioleringsstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Ridderkerk. In het kader van de watertoets wordt deze waterparagraaf overlegd met het waterschap, waarna de opmerkingen worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied ligt een regionale waterkering. Ter bescherming van deze belangen wordt hiervoor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Bij uitwerking van de plannen wordt hiermee rekening gehouden. Met inachtneming hiervan van er geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewater

Het dagelijks bestuur van Hollandse Delta heeft op 2 december 2014 de 'Legger oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken' voor waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Deze legger geldt vanaf 15 december 2014. In het plangebied ligt aan de westzijde een overige watergang. In zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Waal. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 8. Binnen de beschermingszones van de watergangen worden geen gebouwen gerealiseerd. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede Legger wateren en kunstwerken.

Ruimtelijke ontwikkeling/ waterkwantiteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied is een Watervergunning nodig. Dempingen moeten geheel worden gecompenseerd.

Het plangebied bestaat uit een boerderijwoning en diverse bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen worden gesloopt. In de plaats hiervan komen twee vrijstaande woningen. De afname aan verharding is afgerond 690 m². De bestaande- en nieuwe situatie van het plangebied (verhard en onverhard) is in tabel 5.1 opgenomen. Dit betekent dat op grond van de richtlijnen van het waterschap geen watercompensatie nodig is. Niettemin wordt er nieuw water gegraven met een oppervlakte van 693 m². Hiervoor zal tijdig een watervergunning worden aangevraagd.

Tabel 5.1: Waterbalans plangebied.

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
Bebouwd				
Bedrijfsgebouwen (incl. boerderij)	1.504		0	
woningen	0		909	
bijgebouwen	28		287	
Subtotaal	1.532		1.196	
Onbebouwd verhard				
verharding	1.961		1.200	
tuinen (50% verhard)	252		500	
wegen en terreinen	341		500	
subtotaal	2.554		2.200	
Subtotaal verhard		4.086		3.396
Onbebouwd onverhard				
groen	7.465		6.818	
tuinen (onverhard)	706		1.350	
water	0		693	
subtotaal	8.171		8.861	
Subtotaal onverhard		8.171		8.861
Totaal oppervlakte		12.257		12.257

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe woningen zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de nieuwe bebouwing zal op het oppervlaktewater worden geloosd.

5.4.1 KRW-toetsontwikkeling Rijksweg 169-175

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzingen van het waterlichaam de Waal. In verband hiermede is een KRW-toets (KaderRichtlijn Water) uitgevoerd door ATKB (rapport van 27 september 2021, kenmerk 20210923/rap01, Bijlage 2), omdat de geplande werkzaamheden de ecologische kwaliteit van het waterlichaam niet blijvend significant mogen verslechteren. De planontwikkeling is getoetst middels het toetsingskader Ecologische Waterkwaliteit van het waterschap Hollandse Delta om vast te stellen of de geplande werkzaamheden leiden tot een eventuele blijvende significante verslechtering van de ecologische waterkwaliteit. Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

- De huidige oevers in het plangebied worden gekenmerkt door een puinhoudende verharding, waardoor er weinig ruimte is voor kenmerkende oever- en watervegetatie. Enige gele lis- en grote lisdodde is aanwezig. Op de oevers groeien grote hoeveelheden groot hoefblad.
- De geplande inrichting van het gebied zal naar verwachting de ecologische kwaliteit van het

oppervlaktewaterlichaam niet significant verslechteren (fytoplankton, overige waterflora, macrofauna en vis). Eerder zal er sprake zijn van een positief effect op de ecologische kwaliteit door kansen voor vegetatie in de luwe zones van de insteekhavens en daarmee voor macrofauna en vis. Op het niveau van het waterlichaam zal dit effect naar verwachting niet meetbaar zijn.

Het Waterschap heeft inmiddels medegedeeld geen bezwaren te hebben tegen deze ontwikkeling en het aanleggen van de steigers, botenhuizen en sloot. Hiervoor zal tijdig een aanvraag Watervergunning worden aangevraagd.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige en ecologische overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij deze ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van drie woningen, waarvan twee nieuwbouw. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Het is te kleinschalig van aard om te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. Er is daarom geen m.e.r.-beoordeling nodig, omdat het toevoegen van twee woningen volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt. De twee nieuwe woningen worden toegevoegd in een bestaand bebouwingslint. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig woongebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

Onderzoek/ beoordeling

Het bebouwingslint kan worden beschouwd als een gemengd gebied, omdat in de omgeving naast woningen ook verspreid liggende bedrijven staan met aan de overzijde nieuw Reijerwaard. Uit inventarisatie is gebleken dat er in de (directe) omgeving van het plangebied geen milieubelastende activiteiten aanwezig zijn. Vanuit de Wet milieubeheer bestaan er geen bezwaren tegen realisatie van deze planontwikkeling.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. De woningen hebben een goed woon- en leefklimaat. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

6.1.3 Geluid

6.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied is zijn de Rijksstraatweg, de Hoogzandweg en de Waalweg. Op deze wegen is de maximum snelheid 50 km/h. Deze wegen hebben een zonebreedte van 200 m. De Waaldijk is een 30 km/uur gebied. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en twee nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband hiermee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tritium Advies (rapport van 23 februari 2022, Bijlage 3), waarin vanwege een goede ruimtelijke ordening ook de 30 km/uur-weg is beschouwd. Voor alle beschouwde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaaï, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

6.1.3.2 Spoorweglawaaï

Wettelijk kader

De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de hoogte van het GPP's (Geluid Productie Plafonds) uit het Geluidregister Spoor. Uit artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder valt de breedte van de zones van spoorweg af te leiden.

Op grond van artikel 105 van de Wet geluidhinder zijn in het Besluit geluidhinder (Bgh) normen opgenomen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 55 dB op grond van artikel 4.9 van het Bgh. De maximale waarde bedraagt 68 dB op grond van artikel 4.10 van het Bgh.

Onderzoek/ beoordeling

De planlocatie ligt buiten de zone van de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel spoorweglawaaï, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

6.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt buiten de zone van het industrieterrein Kijfhoek. Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen gezoneerde bedrijventerreinen. In paragraaf 6.1.2 is toegelicht dat vanuit oogpunt van geluid geen belemmeringen zijn voor bestaande milieubelastende activiteiten. Andersom geredeneerd is er voor de woningbouw sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel industrielawaai, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

In verband met onderhavige planontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Inventerra te Hendrik Ido Ambacht (rapport van 27 juli 2020, rapportnr. 20-2229-R01JV, Bijlage 4). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor een verontreiniging met zware metalen, PAK, minerale olie, vluchtige aromaten en asbest. Op grond van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:

- De kleiige bovengrond met daarin een bijmenging van puin van bakstenen (0 – 0,5 m-mv, MM1) is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK.
- De kleiige grond met daarin een bijmenging van ondefinieerbaar puin onder en direct naast de aanwezige puinlaag (0,15 – 1,0 m-mv, MM2) is licht verontreinigd met diverse zware metalen, PAK en minerale olie.
- De zintuiglijk onverdachte kleiige bovengrond op de locatie (0,15 – 0,5 m-mv, MM3) is enkel licht verontreinigd met nikkel.
- De zandige toplaag onder de verhardingen (0,05 – 0,5 m-mv, MM4) is licht verontreinigd met diverse zware metalen, PAK, PCB en minerale olie.
- De zintuiglijk onverdachte kleiige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv, MM5) is enkel licht verontreinigd met lood.
- De zintuiglijk met olie verontreinigde bodemlagen bij de boringen 101, 119 en 120 zijn licht tot matig verontreinigd met minerale olie.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 101) is licht verontreinigd met barium, minerale olie en xylenen.
- Bij de uitgevoerde asbestonderzoeken is in de aanwezige puinlagen en in de puinhoudende grond zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van het asbestonderzoek kan de gestelde hypothese 'verdacht voor asbest' worden verworpen, aangezien geen verontreiniging asbest is vastgesteld.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek is de gestelde hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de licht tot matig verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater. De in de grond aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB en minerale olie in de grond passen, met uitzondering van de achter de voormalige vlasfabriek aangetoonde verontreiniging met minerale olie, binnen de verwachte bodemkwaliteit (klasse Industrie). De verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.

De lichte tot matige verontreiniging met minerale olie in de grond achter de voormalige vlasfabriek en de daar in het grondwater aangetoonde lichte verontreiniging met minerale olie en xylenen worden gerelateerd aan de voormalige bovengrondse dieseltank, ondanks dat die in een lekbak op een betonvloer stond. Vermoedelijk is op enig moment sprake geweest van een morsing, waardoor de bodem verontreinigd is geraakt. In hoeverre de grond onder de aanwezige bebouwing verontreinigd is met minerale olie is niet bekend.

Omdat in de grond op meerdere plaatsen ten hoogste een matige verontreiniging is aangetoond en het grondwater slechts licht verontreinigd is, is het niet de verwachting dat sprake zal zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming.

Onderzoek puinhoudende oeverbescherming Waaloever (Rijksweg 169)

Inventerra te Hendrik Ido Ambacht heeft in oktober 2020 een onderzoek uitgevoerd naar puinhoudende oeverbescherming achter de Rijksweg 169 in Ridderkerk (rapport van 22 oktober 2020). Op basis van het verrichtte onderzoek ter plaatse van de puinhoudende oeververharding wordt het volgende geconcludeerd (overgenomen uit rapport):

Grond

- De puinhoudende bovengrond langs de gehele oever (puinpercentage <50%) is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK en is visueel en analytisch niet verontreinigd met asbest.
- De puinhoudende ondergrond uit sleuf SL-PU1 (puinpercentage <50%) is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK en is tevens verontreinigd met asbest in de grove fractie >20 mm (gewogen asbestgehalte 5,08 mg/kgds).
- De puinhoudende ondergrond uit sleuf SL-PU5 (puinpercentage <50%) is licht verontreinigd met enkele zware metalen en is visueel en analytisch niet verontreinigd met asbest.

Puin

- De puinlaag in de ondergrond bij sleuf SL-PU2 (puinpercentage >50%) zou, op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, elders niet zomaar als niet-vormgegeven bouwstof toegepast mogen worden vanwege een verhoogd gehalte antimoon. De aanwezige puinlaag is verontreinigd met asbest in de fijne fractie <20 mm (asbestgehalte 4,7 mg/kgds).
- De puinlaag in de ondergrond bij sleuf SL-PU3 (puinpercentage >50%) zou, op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, elders als niet-vormgegeven bouwstof toegepast mogen worden. De aanwezige puinlaag is verontreinigd met asbest in de grove fractie >20 mm (gewogen asbestgehalte 5,0 mg/kgds).

De aangetoonde verhoogde gehalten in de puinhoudende grond vormen geen reden voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek. De in de grond en in het puin aangetoonde gewogen asbestgehalten vormen geen reden voor het uitvoeren van een nader asbestonderzoek, omdat de waarde voor nader asbestonderzoek (zijnde 50 mg/kgds) niet wordt overschreden.

Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van beperkingen in de hergebruiksmogelijkheden en/of van verwerkingskosten. Binnen de grondexploitatie is hiervoor een budget gereserveerd.

Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt zijn de twee nieuwe woonpercelen niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan het bouwrijpmaken van het terrein en de aanvraag omgevingsvergunning zal een saneringsplan of BUS-melding worden opgesteld. Het saneringsplan of de BUS-melding zal ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. Initiatiefnemer zal voor de bodemsanering een budget reserveren in de exploitatieopzet. Met inachtneming hiervan is het aspect

bodem in het kader van het bestemmingsplan voldoende onderzocht. Na afronding van het onderzoek en de eventuele sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Europese regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is in Nederland geïmplementeerd in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. In de 'Wet luchtkwaliteit' is opgenomen dat een besluit inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit, als tenminste aan één van de volgende vier gronden wordt voldaan (artikel 5.16 lid 1):

- De voorgenomen ontwikkeling inclusief alle bijbehorende maatregelen leidt niet tot overschrijdingen van grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.
- De voorgenomen ontwikkeling leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- De bijdrage van de voorgenomen ontwikkeling aan de luchtverontreiniging is 'niet in betekenende mate' (NIBM).
- De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende Mate (NIBM)

Op basis van de Wet luchtkwaliteit zijn plannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, vrijgesteld van toetsing (Wm art. 5.16, lid 1 sub c). Dit betekent dat in overschrijdingssituaties plannen toch gerealiseerd kunnen worden als de bijdrage van het plan 'niet in betekenende mate' is. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀. Dit betekent dat voor zowel NO₂ als PM₁₀ planbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³ in situaties waarin de jaargemiddelde concentraties de grenswaarde overschrijden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties opgenomen, die als 'niet in betekenende mate' projecten worden beschouwd. Woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen hoort bij deze categorieën. Als een plan binnen de benoemde projectomvang valt, is het vrijgesteld van toetsing. Er is over het aspect luchtkwaliteit dan geen verdere belemmering voor de realisatie van het project.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

In verband met deze planontwikkeling is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Rijksstraatweg. Met de NIBM-tool op de site van Infomil is nagegaan wat de berekende maximale bijdrage aan luchtemissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Hierbij is ervan uitgegaan dat de ontwikkeling maximaal 30 extra auto's per dag aantrekt (mvt/weekdagemaal), waarvan 0,5% vrachtwagens (tabel 6.3).

Tabel 6.3: Berekening maximale bijdrage luchtemissies van verkeersgeneratie.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	30
Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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	

Uit deze tabel blijkt dat de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden blijven. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. In de huidige situatie voldoet de luchtkwaliteit op de meest kritische locatie in het plangebied aan de luchtkwaliteit-grenswaarden. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren door het schoner worden van het verkeer steeds beter.

Uit figuur 9 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 21,1 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ten hoogste 17,8 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de hoogste concentratie 10,8 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³.

Figuur 9: Rekenresultaten NSL-Monitoringstool 2020.



De totale concentraties, inclusief deze plantontwikkeling, bedragen:

NO₂: 21,1 + 0,02 = 21,3 µg/m³.

PM₁₀: 17,8 + 0,00 = 17,8 µg/m³.

Hierbij wordt ook nog voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Tevens zullen de concentraties in de komende jaren verder afnemen. Ook als wordt voldaan aan de normen kan luchtkwaliteit significante effecten hebben op de gezondheid. In deze situatie ligt de concentratie PM₁₀ nog onder de WHO advies waarden (20 µg/m³).

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. In de omgeving van het plangebied worden grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet overschreden. De realisatie van het plan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

6.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt indien er (beperkt) kwetsbare objecten in een invloedsgebied worden toegelaten, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd.

Transport over water

De zuidelijk gelegen Oude Maas ligt op circa 3,5 km van het plangebied. Deze vaarweg is in de Regeling Basisnet aangewezen als transportroute van gevaarlijke stoffen. De vaarweg heeft een invloedsgebied van circa 1.070 meter (toxisch scenario) op basis van stofcategorie GT3 conform het HART (tabel 4-2). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze transportroute gevaarlijke stoffen en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Transport over spoor

Het plangebied ligt op circa 1,38 km ten noorden van de spoorbaan Dordrecht - Rotterdam. Deze spoorbaan is in de Regeling Basisnet aangewezen als transportroute van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied en niet relevant vanuit externe veiligheid.

Transport over weg

De Rijkswegen A15/A16 liggen op minimaal 970 meter afstand van het plangebied. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De A15 en A16 valt onder de werkingssfeer van het Bevt en vallen onder de regeling Basisnet. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied en daarmee zijn de A15 en A16 niet relevant voor het plangebied vanuit externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Aanwezige buisleiding

Ten westen van het plangebied ligt op een afstand van circa 60 meter een buisleiding van de Gasunie (A-555). De leiding is opgenomen in figuur 10. De buisleiding heeft een diameter van 42 inch en een druk van 66 bar. De afstand van het invloedsgebied (100% letaalzone) is 190 m. Het invloedsgebied is 485 m (bron: Signaleringskaart EV).

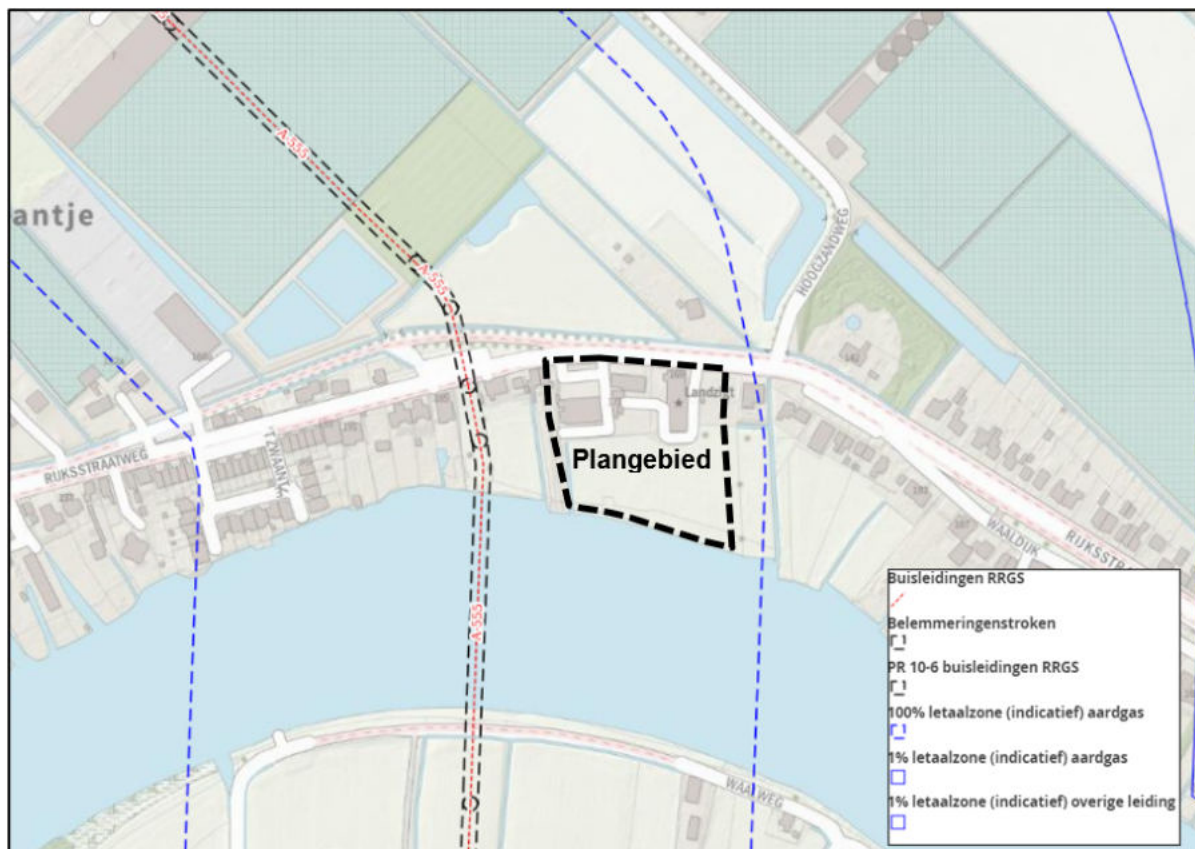
De milieuaspecten voor externe veiligheid zijn eerder onderzocht door DCMR (rapport van 12 september 2011), waaronder ook de aardgasleiding A555. Hieruit blijkt dat er ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10-6. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied. Uit de rekenresultaten blijkt verder dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

In het besluit moet het GR verantwoord worden aan de hand van de criteria uit de Visie Externe

Veiligheid gemeente Ridderkerk (november 2011). Het groepsrisico wordt verantwoord in paragraaf 6.1.6.1.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Signaleringskaart (figuur 10) zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven opgenomen, zodat er uit dien hoofde geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.



Figuur 10: Uitsnede Signaleringskaart EV (plangebied zwart gestippeld omlijnd).

6.1.6.1 Verantwoording groepsrisico

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de gasleiding A-555. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde, omdat het groepsrisico ten gevolge van twee nieuwe woningen nagenoeg niet wijzigt. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied in de omgeving voldoende is gewaarborgd. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Toetsing plan aan plaatsgebonden risico en verantwoordingsplicht groepsrisico

De ontvluchting vanuit het plangebied vanaf de risicobron is goed. Via de woningen kan in oostelijke richting worden ontvlucht. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en dat deze goed in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld. De Rijksweg is goed bereikbaar en de bluswatervoorziening ter plaatse is voldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Er kan vanuit de meerdere aanwezige sloten en de Waal water worden verkregen voor de bestrijding van een incident. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour PR=10-6 die over het plangebied ligt. Het plangebied ligt niet binnen de veiligheidszone van een plasbrandaandachtsgebied.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De risico's van de gasleiding ter hoogte van het plangebied ligt op maximaal 0,01* oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (OW). Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevluht worden.

Zelfredzaamheid

De personen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. In het bestemmingsplan wordt de vestiging van "zeer kwetsbare groepen" binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' ook niet mogelijk gemaakt. Er worden twee woningen gerealiseerd waar zelfredzame personen wonen. Het bestemmingsplan voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Eventueel aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Mechanische ventilatie

Als maatregel dient te worden opgenomen dat ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten. Deze maatregel is geborgd in artikel 6.4.6 van de regels.

Verantwoording

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk heeft kennis genomen van de inhoud van deze rapportage en de gegeven adviezen en acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een gasleiding. Met de voorgenomen ontwikkeling kunnen twee woningen worden opgericht. Dit leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal personen waardoor de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader rijk en provincie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

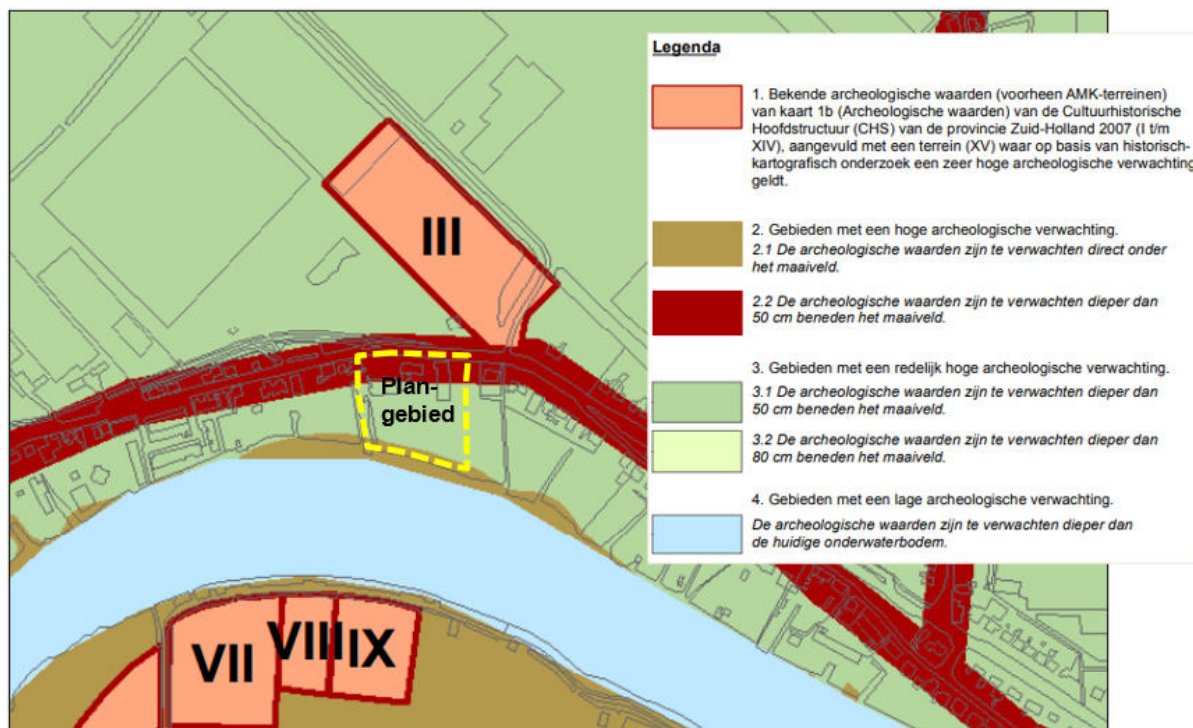
6.2.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. Het gebied ligt in een stroomgordel en geulafzetting van de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied op 0 tot 5 m onder maaiveld een hoge trefkans is op archeologische sporen. Ruim dieper dan 5 m maaiveld (basis holoceen) zijn de archeologische waarden eveneens hoog in een afzetting van rivierduinen en dekzand in de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Delwijnen.

6.2.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

In de door de gemeenteraad op 12 september 2013 vastgestelde beheersverordening Rijsoord (2013) geldt voor de locatie een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m². Vlak hierna heeft de gemeenteraad van Ridderkerk op 23 september 2013 de 'Archeologieverordening Ridderkerk 2013' vastgesteld als onderdeel van het erfgoedbeleid Ridderkerk, zodat dit het leidende archeologiebeleid is geworden.

Cultuurhistorische waarden spelen in toenemende mate een rol bij ruimtelijke ontwikkelingen en de gemeente wil het beleid op dat gebied actualiseren en verstevigen. Duurzame instandhouding van het gemeentelijk erfgoed draagt immers bij aan kennis over het verleden, schoonheid en lokale identiteit. Als bijlage van de beleidsnota archeologie Ridderkerk is de Archeologische Waardenkaart Ridderkerk opgenomen. Deze dient als uitgangspunt voor nieuw op te stellen ruimtelijke plannen. Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart (figuur 11) heeft de lintbebouwing en de oever van de Waal een hoge archeologische verwachtingswaarde (gebied in rood 2.2 en bruin 2.1). Hier geldt dat grondwerkzaamheden (inclusief heien) die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m² en tevens dieper reiken dan respectievelijk 0 cm of 50 cm beneden het maaiveld dienen te worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Het gebied hiertussen heeft een redelijk hoge archeologische verwachtingswaarde (licht groen 3.1). Voor grondwerkzaamheden (inclusief heien) in dit deelgebied is een archeologisch onderzoek nodig die een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m² en tevens dieper reiken dan 50 cm beneden het maaiveld.



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied zoals weergegeven op de Archeologische waardenkaart. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden wordt het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie noodzakelijk geacht.

6.2.3 Archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door RAAP te Weesp (rapport van 2 februari 2022, projectcode RYRS, Bijlage 5). Op basis van de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied en de voorgenomen bodemingrepen kan het volgende worden geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

Resultaten verkennend archeologisch booronderzoek

Op basis van het verkennend booronderzoek blijkt dat in het noordelijk deel van het onderzoeksgebied, relatief ondiep onder het maaiveld (vanaf 25-75 cm –mv/vanaf 0,32-0,93 m –NAP), cultuurlagen met een hoge archeologische verwachting voor de nieuwe tijd A-B aanwezig zijn (waarschijnlijk vanaf de 17 eeuw). In deze lagen zijn aanzienlijke aantallen aardewerk uit deze periode aangetroffen, die zeer waarschijnlijk illustreren dat hier ook voorafgaand aan de vroege 19e eeuw (toen dit deel van het onderzoeksgebied deel was van twee erven) bewoning plaatsvond. In het noordelijk deel van het onderzoeksgebied kunnen resten van huizen, bijgebouwen en aan het erf -gerelateerde sporen (zoals waterputten) worden verwacht.

In de aangetroffen oeverafzettingen van de Waal, die ook in het noordelijk deel onder de aanwezige cultuurlagen aanwezig zijn, zijn geen ontkalkte niveaus of laklagen aangetroffen. Hierdoor bestaat voor deze afzettingen een lage archeologische verwachting voor vondstniveaus uit de periode late ijzertijd - late middeleeuwen. Hierin kunnen wel dieper ingegraven, latere sporen aanwezig zijn.

Voor de aangetroffen geul-, restgeul-/verlandings- en komafzettingen bestaat, net als voor het aangetroffen veen, een lage verwachting voor bewoningsresten. Hierin zouden wel sporen van jacht of visserij of 'natte archeologie' aanwezig kunnen zijn, maar het uitgevoerde booronderzoek is niet geëigend tot het toetsen van de aan-/afwezigheid van zulke resten en dienen in het algemeen als 'toevalsvondsten' te worden gezien.

Advies

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het noordelijk deel van het onderzoeksgebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Zo zullen hier bij graafwerkzaamheden die tot dieper dan 25-75 cm onder het huidige maaiveld reiken (dieper dan 0,32-0,93 m –NAP) cultuurlagen met een hoge archeologische verwachting voor de nieuwe tijd A-B worden geroerd. Er wordt geadviseerd om de resultaten van het huidige onderzoek zoveel mogelijk in de plannen in te passen, waardoor graafwerkzaamheden tot in de cultuurlaag (bijvoorbeeld ten behoeve van het plaatsen van funderingen of de aanleg van een sloot) worden voorkomen. Het opbrengen van een pakket grond voorafgaand aan de nieuwbouw zou dit, wat betreft het plaatsen van funderingen, mogelijk kunnen voorkomen (zie onder andere de handreiking 'Archeovriendelijk bouwen'). Er wordt aanbevolen, indien mogelijk en gewenst, om onder de nieuwbouw geen kelders te plaatsen, aangezien hierbij archeologisch relevante lagen zullen worden geroerd.

Indien zulke inpassing van de onderzoeksresultaten niet mogelijk blijkt en in het noordelijk deel van het onderzoeksgebied diepere graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw of de voorziene sloot worden uitgevoerd, wordt voor dit deel van het onderzoeksgebied de uitvoering van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (conform protocol IVO-P) geadviseerd om de gespecificeerde archeologische verwachting verder te toetsen. Er wordt aanbevolen dit onderzoek met name te richten op de zones waar de bodemingrepen zullen plaatsvinden. Voorafgaand aan deze vorm van gravend vervolgonderzoek, dient een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. De begrenzing van deze zone in de advieskaart is gebaseerd op de resultaten van het verkennend booronderzoek en de oude perceleringsgrenzen op de kadastrale kaarten uit de periode 1811-1832.

In het deel van het onderzoeksgebied nabij de Waal wordt, in het kader van de voorgenomen bodemingrepen en op basis van de onderzoeksresultaten, geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden in deze zone onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie

Vanuit archeologisch oogpunt zijn er beperkingen voor het noordelijke deel van de planontwikkeling. Voordat een aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd zullen er proefsleuven worden gegraven overeenkomstig een door het bevoegd gezag goedgekeurd PvE. Dit wordt geborgd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Met inachtneming hiervan is het plangebied voldoende onderzocht. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

6.2.4 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Het voorhuis van de bestaande boerderij op huisnummer 169 heeft cultuurhistorische waarde. Dit voorhuis is aangemerkt als gemeentelijk monument. Om de bestaande cultuurhistorische waarde van deze boerderij te behouden wordt het hoofdgebouw op de verbeelding aangeduid als 'cultuurhistorische waarden'. De overig te slopen bebouwing is van eenvoudige architectuur en heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

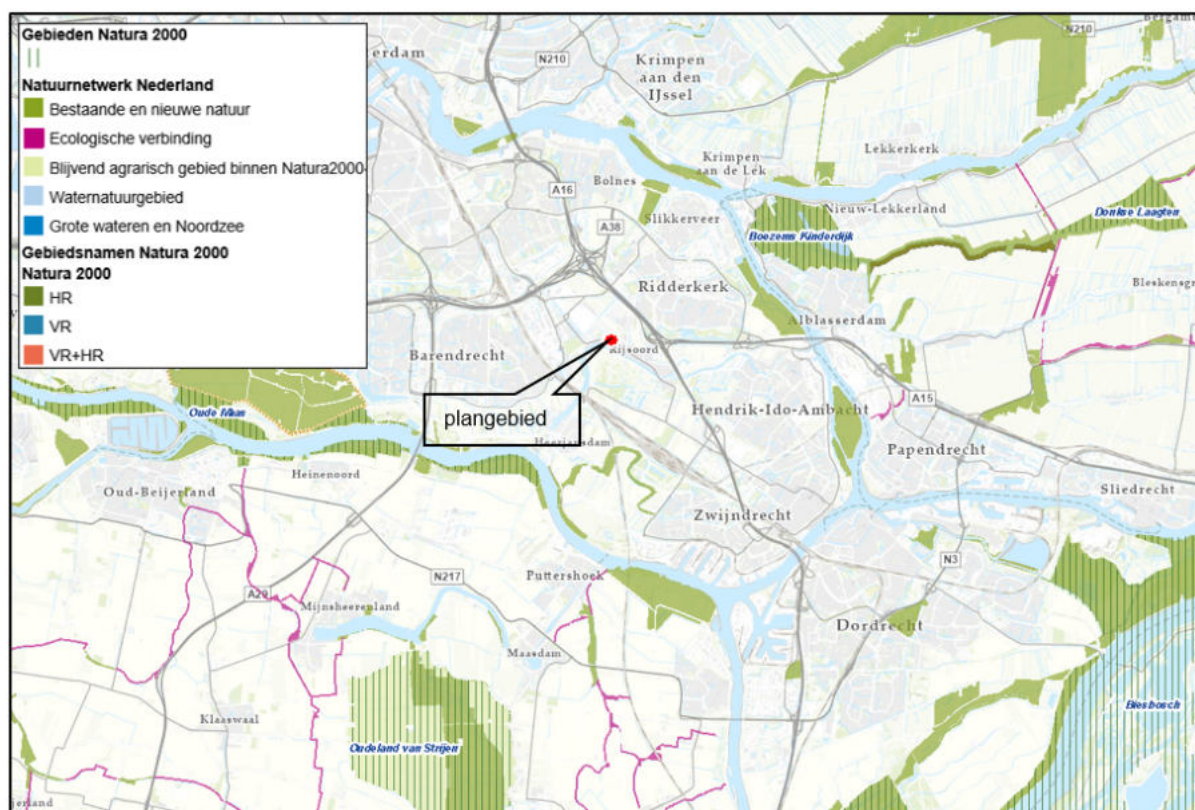
6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Oude Maas' ligt 3,5 km ten noordwesten van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Boezems Kinderdijk' ligt 4,4 km ten noordoosten van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Oude Land van Strijen' ligt op 9,2 km ten zuidwesten van het plangebied, terwijl 'De Biesbosch' ten zuidoosten van het plangebied ligt op circa 12,5 km (figuur 12). In onderhavige situatie is er sprake van een herontwikkeling van perceel met het toevoegen van twee woningen in een bebouwingslint. De Natura2000-gebieden worden hierdoor niet beïnvloed. Evenmin worden significante externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht. Ook heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het nabij gelegen NNN. Deze ligt op circa 2,7 km ten zuiden van het plangebied.



Figuur 12: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven.)

6.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 3,5 km noordwestelijk gelegen Natura2000-gebied 'Oude Maas', het op 4,4 km noordoostelijk gelegen 'Boezems Kinderdijk' en het op 9,2 km gelegen 'Oude Land van Strijen' zijn niet stikstofrelevante Habitats gebieden. Het op 12,5 km afstand gelegen Natura2000-gebied 'De Biesbosch' daarentegen wel.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet op 1 januari 2023). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten geldt een vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. De tijdelijke gevolgen van door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning.

In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van 2 woningen. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de natuur vallen hierdoor niet op voorhand uit te sluiten. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de emissie uitstoot van de gewenste situatie voor de gebruiksfase dermate laag is, dat deze niet zal leiden tot een depositie die hoger is dan 0,00 mol N per ha/jaar. In de toelichting op effecten van de stikstofdepositie wordt dit aangetoond (notitie van Stalbouw van 10 februari 2022, Bijlage 6). Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Ecologischonderzoek

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebieden en de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapport van februari 2022, projectnummer 21A120, Bijlage 7). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Natuurgebieden	Gevolgen
<i>Natura2000</i>	
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Omgevingsvisie/-verordening	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bunzing, Egel, Haas, Konijn, Rosse woelmuis, Wezel en Hermelijn, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels	<p>Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied.</p> <p>Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.</p>
Amfibieën	<p>Nee, tenzij voorkomen wordt dat er tijdens de bouwperiode gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.</p>

Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuur-inclusief bouwen

Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus en vleermuizen:

- a. Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder de onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.
- b. Voor vleermuizen kunnen kasten worden ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen. Ook kunnen op een aantal zijgevels vleermuiskasten worden geplaatst. De bestaande boerderij op nummer 169 zou hier ook heel geschikt voor zijn.

Conclusie

Bij uitwerking van bouwplannen zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen. Met inachtneming hiervan kan worden geconcludeerd dat er vanuit gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan tegen deze planontwikkeling.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond (GBKN) schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

7.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

7.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Groen

De gronden die zijn bestemd als 'Groen' zijn in beginsel bedoeld voor de aanleg en instandhouding van openbare groenvoorzieningen die bijdrage aan een aantrekkelijk woonomgeving. Naast deze functie kunnen de gronden onder andere gebruikt worden voor het nieuwe aan te leggen pad en twee watergangen naar de Waal. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor paden. Voor bijbehorende bouwwerken (erkers) is een regeling opgenomen waarmee de afmetingen en situering zijn gewaarborgd. Verder is per woonperceel op het achtererf een botenhuis toegestaan in verband met de ligging aan de Waal.

Artikel 5 Water

De bestemming 'Water' is gegeven aan de aanwezige watergang aan de westzijde van het plangebied conform de geldende beheersverordening.

Artikel 6 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor woningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn de maximale inhoudsmaat, de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Voor de boerderij is de functieaanduiding 'Cultuurhistorische waarden' opgenomen om deze woning te kunnen behouden.

Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Hiervoor is een getrapte regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opgenomen, afhankelijk van de oppervlakte van het zij- en achtererf, met dien verstande dat bij de boerderijwoning een extra bijgebouw is toegestaan. Hiervoor is een bouwaanduiding opgenomen. Op basis van het Besluit omgevingsrecht kan vergunningvrij meer worden gebouwd in het achtererf; één en ander is afhankelijk van de omvang van het bebouwingsgebied. In de regels zijn nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 en 8 Waarde - Archeologie 3 en 4

Het plangebied ligt in een gebied met (middel)hoge archeologische verwachtingswaarden. Hiervoor zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3 en 4' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

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

7.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en hoogten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Als algemene regel zijn bepaalde gebruiken opgenomen die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan het gebruik van de gronden ten behoeve van stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval. Stalling en/of opslag van machines zoals voer-, vaar- of vliegtuigen die niet meer in gebruik zijn is binnen het plangebied niet toegestaan; een en ander met uitzondering indien sprake is van normaal gebruik van de bestemming. Tot slot mogen gronden en bouwwerken niet worden gebruikt of geëxploiteerd voor prostitutie of als een seksinrichting.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Binnen deze bestemming is een aanduidingsregel opgenomen voor 'Veiligheidszone - leiding' in verband met externe veiligheid vanwege de in het invloedsgebied gelegen gasleiding. Binnen deze zone is de vestiging van nieuwe functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet toegestaan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel is de parkeerregeling opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 16 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 17 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van het bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens geldt via de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer/ ontwikkelaar. Eén en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten. Als er geen overeenkomst wordt gesloten en het kostenverhaal is niet anderszins verzekerd, dient er een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Het is derhalve noodzakelijk om het kostenverhaal te verzekeren. Hiervoor is voorafgaande aan vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

8.2 Communicatie

Initiatiefnemer heeft op 26 februari 2022 een omgevingsdialoog gehouden voor direct omwonenden. De omgevingsdialoog is mondeling gevoerd, waarbij inzage is gegeven van het conceptplan voor de woningen. Het ontwikkelplan is positief ontvangen door omwonenden. De resultaten van de omgevingsdialoog zijn opgenomen in Bijlage 8.

Het principeplan is ook per post toegestuurd aan alle omwonenden die wonen binnen 150 meter van het plangebied.

8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf 10 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend door de provincie en door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Daarnaast heeft het Waterschap Hollands Delta gereageerd.

Zienswijze provincie

De provincie geeft aan dat er geen voorontwerpbestemmingsplan is ingediend. Om die reden kiest de provincie ervoor om een zienswijze in te dienen. Deze heeft betrekking op de regionale waterkering.

- a. De Rijksweg is een regionale waterkering. De bestaande gebouwen staan buiten de beschermingszone van de waterkering. De nieuwe gebouwen staan binnen deze zone.

Met oog op toekomstig onderhoud en onderhoud van de waterkering kan de waterveiligheid hierdoor in het geding komen. Uit de toelichting bij voorgeleggen plan blijkt niet hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de veiligheids- en behoudsnorm van de waterkering zoals deze in de Omgevingsverordening aan de kering is toegekend. Hierdoor is onduidelijk of het plan voldoet aan artikel 6.22 Regionale waterkeringen, lid 4 van de Omgevingsverordening.

De provincie kan zich dan ook niet vinden in de stelling dat bij de uitwerking van de plannen rekening wordt gehouden met de waterkering, zoals vermeld in paragraaf 5.4 Waterhuishouding van de toelichting.

- b. Daarnaast wordt door de verplaatsing van de bouwvlakken aan de westkant van het perceel geen gebruik gemaakt van de bestaande fundering, waardoor het plan niet voldoet aan artikel 9.2 Bouwregels van de regels van het bestemmingsplan.
- c. Tot slot valt uit het plan ook niet op te maken wat het advies van de beheerder van de waterkering op bovenstaande punten is, zoals conform artikel 6.22 lid 5 van de Omgevingsverordening verwacht wordt.

De provincie vraagt dan ook om het bestemmingsplan bij de vaststelling op deze punten aan te vullen.

Reactie gemeente

- a. Het plan is voor de terinzagelegging reeds besproken met het Waterschap door de initiatiefnemers. Het waterschap, die ook verantwoordelijk is voor de instandhouding van deze waterkering, geeft aan geen bezwaren te hebben tegen dit plan.
Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is dit nogmaals geverifieerd bij het waterschap. Per e-mail is op 9 augustus 2022 het volgende aangegeven:
“Vanuit het waterschap is er geen reden om negatief tegenover dit plan te staan. Wel zijn deze werken vergunningsplichtig bij het waterschap en kunnen er mogelijk nog aanvullende eisen worden gesteld.”
- b. Artikel 9 lid 2 sub c van het bestemmingsplan regelt inderdaad dat enkel op de bestaande fundering gebouwd mag worden ten behoeven van andere bestemmingen, zoals Wonen. Dit is de standaardbepaling die door heel Ridderkerk wordt gebruikt.
In artikel 9.3 wordt geregeld dat het mogelijk is om deze beperking te doorbreken. Voorwaarde is wel dat het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. Om dit te borgen dient het bevoegd gezag voorafgaand aan vergunningverlening advies in te winnen bij het waterschap.
- c. Zie de beantwoording onder a.
Het belang van de waterkering is geborgd doordat het plan vooraf is besproken met het Waterschap. Dit is nader geborgd doordat er ook bij de vergunningverlening advies gevraagd dient te worden bij het waterschap conform artikel 9.3 van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt dan ook niet tot een aanpassing van de regels of verbeelding.

Zienswijze Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

- a. De VRR heeft haar advies als zienswijze ingediend.
Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van maatregelen met betrekking tot zeer kwetsbare bestemmingen wordt uitgegaan van de 1% letaliteitscontour van het worst case scenario. Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van gewenste maatregelen voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen wordt de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario gebruikt. In de nabijheid van de ontwikkeling bevindt zich de buisleiding “A-555”. De ontwikkeling vindt buiten de 1% letaliteitscontour (15 meter) plaats van het meest geloofwaardige scenario. De ontwikkeling ligt daarentegen wel binnen de 1% letaliteitscontour van het worst case scenario (360 meter). Gezien de grootte en druk in de buisleiding “A-555”, adviseert de VRR om de volgende maatregelen te treffen:
Bouwkundige maatregelen
Zorg dat de (nood)uitgang(en) van de woningen zodanig worden gesitueerd dat aanwezigen veilig in tegengestelde richting van een mogelijk incident aan de buisleiding kunnen vluchten, waardoor de zelfredzaamheid van aanwezigen wordt verbeterd en het aantal slachtoffers kan worden beperkt. Een nooduitgang aan de oostkant van het object, is hier geschikt voor.

Reactie gemeente

- a. De initiatiefnemers worden geattendeerd op dit advies.

Reactie Waterschap Hollands Delta

Het waterschap geeft aan dat het verkeerde waterbeheerprogramma is aangehaald. Dit heeft in dit geval geen effect op de conclusie dat waterschap Hollandse Delta geen bezwaar heeft op dit plan.

Reactie gemeente

Het juiste waterbeheerprogramma (2022-2027) zal vermeld worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Rijksweg 169-175, Rijsord met identificatienummer NL.IMRO.0597.Rijksweg169-VG01 van de gemeente Ridderkerk.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 aan- en uitbouw

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

1.7 aan huis verbonden bedrijf

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

1.8 aan huis verbonden beroep

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

1.9 achtererfgebied

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

1.10 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.

1.11 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

1.12 archeologisch deskundige

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.13 archeologisch onderzoek

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

1.14 archeologische waarde

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

1.15 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.16 bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.17 bebouwingspercentage

Het percentage van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.18 bestaande situatie

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.19 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.22 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.23 bijgebouw

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

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 cultuurhistorischewaarden

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

1.31 deskundige

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

1.32 detailhandel

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

1.33 dienstverlening

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

1.34 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.

1.35 gebouw

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

1.36 geluidgevoelige objecten

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

1.37 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.

1.38 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.

1.39 huishouden

Een persoon of groep personen die een gezamenlijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 NEN

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

1.44 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatiehuizen, gasreducerstations, schakelhuizen, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.45 overig bouwwerk

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

1.46 overkapping

Een overkapping, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.47 peil

Voor gebouwen die, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

d. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

e. indien in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg.

1.48 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.49 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.50 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.51 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.52 voorgevel

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

1.53 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.

1.54 woning

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

1.55 zeer kwetsbare groepen

Doelgroepen met een permanente functionele beperking. Concreet groepen van personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen of door zeer jonge leeftijd of door detentie niet in staat zijn om zichzelf zonder daadwerkelijke hulp van buitenaf binnen korte tijd in veiligheid te brengen (vluchten) of bescherming te zoeken tegen de nadelige effecten van een calamiteit (schuilen).

1.56 zijerf

Het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de zijkant van een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.57 zijgevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de 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.

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijvlak, wandvlak, dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, te bepalen aan de hand van de snijlijn van het wandvlak en het dakvlak.

2.6 de 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.

2.7 de 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.

2.8 de vloeroppervlakte

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. paden, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken, zitbanken, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en kunstobjecten;
- c. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor:

- a. erven;
- b. water;
- c. voetpaden en andere verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. steigers en botenhuisen.

4.2 Bouwregels

Op gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen gelegen achter de voorgevel van bij de tuin behorende hoofdgebouwen maximaal 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat voor steigers de volgende bouwregels gelden:
 1. steigers mogen alleen worden gebouwd ten behoeve van het aangrenzende botenhuis;
 2. steigers hebben een bouwhoogte van maximaal 1 m;
- d. in afwijking van het gestelde onder a mogen binnen deze bestemming (delen van) erkers worden gebouwd voor zover deze behoren bij naastgelegen hoofdgebouwen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub a is per bouwperceel een botenhuis toegestaan, waarbij de volgende bouwregels gelden:
 1. de oppervlakte van een botenhuis mag maximaal 20 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m boven het zomerpeil van de Waalboezem bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': een gemeentelijk monument;
- d. bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met het kavelpaspoort voor de nieuwe dijkwoning en schuurwoning zoals opgenomen in Bijlage 1 en gelden de volgende regels.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 6.1 gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1, tenzij door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mag maximaal 1.000 m³ bedragen;
- d. voor zover de maatvoering van een woning als bedoeld onder c ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 4 m, tenzij door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte' anders is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 9 m, tenzij door middel van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' anders is aangegeven;
- g. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de naar de weg toe gekeerde bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- h. de afstand tot de perceelsgrens van vrijstaande hoofdgebouwen dient ten minste 3 m te bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, met uitzondering van erkers;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen 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.
- j. in afwijking van het bepaalde onder sub d, e en f is ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw' tevens een bijgebouw toegestaan, waarbij de volgende bouwregels gelden:
 - 1. bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen de bouwaanduiding;
 - 2. de goothoogte van het bijgebouw bedraagt ten hoogste 3,5 m²;
 - 3. de bouwhoogte van het bijgebouw bedraagt ten hoogste 8,5 m².

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

6.3 **Nadere eisen**

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

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goothoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 6.2.2 onder d ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijf*

Met betrekking tot het gebruik van aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijf gelden de volgende regels:

- a. onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijgebouwen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, voor zover:
 - 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd wordt;
 - 2. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing, met een maximum van 70 m²;
 - 3. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 4. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 5. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van toegestane aan huis verbonden beroepen;
 - 6. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

6.4.2 *Sloopvergunning cultuurhistorische waarden*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (sloopvergunning) een gebouw, of een bouwwerk, geen gebouw zijnde geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.4.3 *Uitzonderingen*

Het in lid 6.4.2 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.4 Voorwaarden

De in lid 6.4.2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de instandhouding van het gebouw geen bijdrage meer levert aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de omgeving en/of
- b. indien het gebouw niet meer beschikt over de eigenschappen die het gebouw de cultuurhistorische waarden heeft verschaft;
- c. indien het een deel van een gebouw betreft dat geen cultuurhistorische waarden heeft gehad.

6.4.5 Advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een sloopvergunning wint het bevoegd gezag advies in van de monumentencommissie omtrent de vraag of door het verlenen van de sloopvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw en de omgeving.

6.4.6 Afsluiten mechanische ventilatie en plaatsing rookmelders

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen indien:

- a. ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten;
- b. voldoende rookmelders in de diverse verblijfsruimten van de woning zijn geplaatst overeenkomstig het advies van de Veiligheidsregio.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 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.

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

7.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, 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.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 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.

7.3.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt slechts verleend 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 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 200 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, 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.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. gericht zijn op het normale onderhoud, gebruik en beheer van de betreffende gronden;
- f. plaatsvinden in bestaande weg- en leidingcunetten.

8.3.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wordt slechts verleend indien, 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.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 onder c., indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag dient voorafgaande aan de vergunningverlening advies in te winnen bij het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b. en c. zijn geen dakkapellen toestaan op de schuurwoning zoals opgenomen in Bijlage 1 van de toelichting.

11.2 Overschrijding bouwhoogte

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

11.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, 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.

11.4 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.

11.5 Ondergronds bouwen

Het bepaalde in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken, tenzij in de bouwregels van Hoofdstuk 2 specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van ondergrondse bouwwerken, in welk geval die specifieke regels gelden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is;
- b. een bed & breakfast-kamer;
- c. gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- e. gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- f. gronden en bouwwerken voor de stalling of opslag van (sta)caravans;
- g. de handel in en opslag van consumentenvuurwerk, softdrugs en hallucinogene middelen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Veiligheidszone - leiding

13.1.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' is de vestiging van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet toegestaan.

13.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1.1 voor de vestiging van 'zeer kwetsbare groepen', binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding', indien:

- a. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
- b. voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes (keuze route is afhankelijk van windrichting);
- c. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontluchting van objecten;
- d. voorzien wordt in een goede ontluchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
- e. in het bouwplan voorzien wordt in een centrale afgrenzing van het circulatiesysteem of andere maatregelen aan nieuwe gebouwen of specifieke bestaande gebouwen die veel mensen huisvesten om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten;

met dien verstande dat:

- f. er voldoende aandacht is voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit;
- g. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de brandweer is ingewonnen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van Hoofdstuk 2 2 reeds afwijking mogelijk is, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

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

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

Artikel 15 Overige regels

15.1 Werking wettelijke regelingen

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

15.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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, 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 16.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 16.1 sub 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 16.2 sub 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 16.2 sub a, na het tijdstip van 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. 16.2 sub 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Rijksstraatweg 169-175, Rijsoord van de gemeente Ridderkerk.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

